



aktiv.

Rambergveien 41, 3115 TØNSBERG

Rå beliggenhet i Signaturen på Kaldnes med sjøkontakt, flott utsikt og veranda på 14kvm. Smart planløsning.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Felleskostn.: Kr 2 209,-
Selger: Elna Cathrine Karlsson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 37/42 kvm
Tomtstr.: 526 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 1003, bnr. 356
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1312250053

Rå beliggenhet i Signaturen på Kaldnes med sjøkontakt. Smart planløsning!

Denne kule leiligheten ligger i Signaturen, ytterst på Kaldnes. Med beliggenhet i 2.etg får man en fantastisk følelse av sjøkontakt.

Det er åpen stue-/ kjøkkenløsning med store vinduer fra gulv til tak i stuen. Her har du en flott utsikt over Kanalen, Brygga og Slottsfjellet. Leiligheten var ny i 2018, og holder en særlig høy standard på kjøkken og bad. Den gode planløsningen gjør at du har god plass i både entré, stue/kjøkken, bad og i sove alkoven. Flott balkong på hele 14 kvm gir rikelig med plass til møblering og flott utsikt også her.

Kaldnes ligger sentralt i Tønsberg og med gangbroen over til Brygga kommer du deg lett til sentrums fasiliteter, restauranter, kollektivtrafikk og det du ellers måtte ønske.

Ingen boplikt.

Denne leiligheten MÅ du se!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	61
Andre vedlegg	66
Nabolagsprofil	68
Vedtekter	71
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 37 m² Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Sovealkove

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 2. etg.

Entré: 5,2 m²

Bad/vaskerom: 4 m²

Stue/kjøkken: 22,6 m²

Sovealkove: 3,8 m²

Byggetegninger

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

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

Montert skap/hyller på kjøkken, sovealkove og bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

526 m²

Tomtebeskrivelse

Utearealer fremstår som flotte og tiltalende, bestående av beplantninger og gangstier, brygger og strandlinje.

Beliggenhet

Denne kule leiligheten ligger i Signaturen, ytterst på Kaldnes. Med beliggenhet i 2.etg får man en fantastisk følelse av sjøkontakt. Flott beliggenhet med sjøen rett utenfor døren og kort vei til bylivet i Tønsberg sentrum. Dette stedet er virkelig idyllisk plassert nære vannkanten.

Langs bryggekannten finner du et flott samspill mellom boliger, næringsliv, shopping, kafeer og kulturliv. Gå en tur over gangbroen til Oseberg Kulturhus for å oppleve fristende kafeer, restauranter og utforsk shoppingmulighetene både i kjøpesentre og sjarmerende nisjeforretninger.

Denne leiligheten ligger i et etablert boligområde på Kaldnes med nær tilgang til skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv og vakre naturområder i Teieskogen for friluftsentusiaster.

Offentlig transport er lett tilgjengelig via buss, med nærmeste holdeplass "Kaldnes". Med bil tar det ca. 5 minutter til Tønsberg sentrum, 25 minutter til Sandefjord og 70 minutter til Oslo sentralstasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området. Deler av området er fortsatt under utvikling.

Skolekrets

Træleborg skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass "Kaldnes" ca. 300 meter unna.

Tønsberg stasjon 19 min gange

Sandefjord lufthavn ca. 30 min med bil.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i 2. etasje i boligblokk fra 2018. Bod i kjeller på 5 m². Leilighetens tilstand anses som normalt god. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI 30/44dB)

Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags isolerglass.

Overbygget balkong på 14,2 m² (5,65 x 2,51) med utgang fra stue i betong og stålkonstruksjon. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Rekkverk av glass og stål på 116 cm. Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNVEDIG

Gulver har enstavs parkett. Vegger har malt betong og malte/behandlede plater.

Overflater i himling er malt betong og nedfelt himling med malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er innvendig malt glatt dør.

VÅTROM

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk og nedsenket dusjsone. Sluk av plast i dusjsonen. Synlig membran i sluk. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert under ventilator. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på bad. Synlige avløpsrør er av plast. Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken. Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Varmtvann fra felles sentral. Egen vannmåler på forbruksvann i fordelerskap. Vannbåren varme i alle gulver med unntak av badet som har elektriske varmekabler. Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom

Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Vinduet plassert i våtsone er av malt treverk. Trevindu i våtsone er feil utførelse ut fra dagens forskrift TEK-17. Ansvarlig utførende har dokumentert riktig utførelse for våtrom.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG 3 på leiligheten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 4/6-2025 av Olav Rudland

Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etg. og inneholder følgende rom som: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Sovealkove.

Bod i kjeller

Standard

Leiligheten har en fin og høy beliggenhet i 2.etasje av Signaturen.

I felles inngangsparti finner du postkassen, og herfra velger du selv om du tar trappene eller heisen opp til leiligheten. Det er calling anlegg, så du lett kan slippe inn gjester.

Entréen er lys og romslig med stor skyvedørs garderobe. Du kommer deretter videre inn i stue og kjøkken, hvor du umiddelbart legger merke til de store vinduene i stuen som strekker seg fra gulv til tak. Følelsen av å være "på" vannet er magisk! Vinduskarmen virker som en ramme mot utsikten til Kanalen, Brygga og Slottsfjellet. Her kan du sitte i sofaen eller ved spisebordet og nyte den sentrale, men fredelige beliggenheten.

Kjøkkenplassen i leiligheten er godt utnyttet med integrerte hvitevarer og god benk plass. Ekstra innredning er bygget av møblesnekker, så her er det rikelig med plass.

Sovealkoven er på baksiden av kjøkkenet, ved utgangen til balkongen. Eget vindu her som gjør følelsen av et lite soverom. I tillegg er det praktisk skap øverst mot taket. Balkongen er på hele 14m² og er overbygget. Dette er en fin plass å kunne sette seg ut på de fine solskinnsdagene eller benytte varmelampe utover sene høstkvelder.

Badet holder høy standard og er elegant flislagt og innredet med servantinnredning med skuffer, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet på badet og vannbåren varme i resterende gulv. Flere fine lagringsløsninger bygget av møblesnekker.

Utvendig har du sportsbod i kjelleren og sykkelparkering.

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

Fiber

Parkering

Gateparkering/parkeringsplass etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsirking

Polisenummer

6888506

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Varmtvann fra felles sentral.

Egen vannmåler på forbruksvann i fordelerskap.

Vannbåren varme i alle gulver med unntak av badet som har elektriske varmekabler.

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme, eier må registrere flyttemelding på Eviny's hjemmeside.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 12 174

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Formuesverdi primær

Kr 692 275

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 769 100

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Eierbrøk

37/2413

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer kostnader, driftskostnader, forretningsfører kostnader, forsikring, strøm fellesarealer og kabel-tv.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader 1.500,-

Kabel-tv/internett 709,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 209

Andel fellesformue

Kr 5 547

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Signaturen

Organisasjonsnummer

921989075

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Signaturen. Sameiets eiendom utgjør gårdsnummer 1003 og bruksnummer 356 i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 22 boligseksjoner og er opprettet i henhold til seksjonsbegjæring tinglyst 02.02.2018.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

Sameiet er tilknyttet garasjesameiet Sjøfront II (M3, M4 og M5)

Parkeringsplassene i garasjekjelleren kan kun overdras sammen med respektive seksjoner eller til andre seksjoner i Sameiet Signaturen.

Sameiet har en gjesteleilighet i 1.etg med soverom med dobbeltseng og tilhørende bad. Dette kan leies for en symbolsk sum (pt.200,- pr natt).

Styrets arbeid:

Styret har utført 3 ordinære styremøter, 2 felles møter med sameiene Sjøfront I og II og Beddingen samt 2 møter med Sjøfront 2 angående vannproblemer i garasjeanlegget.

I september når Sameiet Beddingen flyttet inn oppstod det en del problemer rundt avfallshåndteringen. Årsaken til dette var at Sameiet Sjøfront 1 låste øverste avfalls stasjon som hadde 40% av kapasiteten. Dette er nå løst og alle avfallsstasjonene er felles for alle 4 sameiene. Vi hadde også et uhell med heisen i sommer under Slottsfjell festivalen. Det er viktig at heisen blir behandlet med forsiktighet, da det er mekaniske sensorer som kan komme ut av stilling. Vi har siden bygget var nytt hatt utfordringer med vannlekkasje i kjeller. Årsaken til dette er at overvann renner inn gjennom avfalls sjaktene og inn i garasjen.

Styret har prøvd å få Selvaag til å ordne dette problemet med overvann slik at dette ikke renner inn i bygningsstrukturen. Selvaag er ikke villig til dette og valgt en løsning der de pumper vannet ut fra kjelleren via pumper montert i garasjeanlegget. Dette er en løsning som styre mener ikke løser hovedårsaken og problemet. Det vil også påfalle ekstra kostnader for drift og vedlikehold for oss i fremtiden.

Dette mener vi er en dårlig løsning og har engasjert både takstmann og advokat på dette i samarbeid med Sameiet Sjøfront II. Vedlikeholds punker som vi ser kommer i tiden fremover er utskifting av lys i garasjeanlegget til LED lamper.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke regler om husdyrhold i Sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1003, bruksnummer 356, seksjonsnummer 4 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3803/1003/356/4:

08.01.1877 - Dokumentnr: 900095 - Erklæring/avtale

Åstedsbefaring vedr. Tønsbergs bygrenser.

Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1899 - Dokumentnr: 900073 - Erklæring/avtale

Forbud mot å anlegge ølbryggeri eller å lede vann over d.e.

Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1900 - Dokumentnr: 900223 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 1003 bnr 241

Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1915 - Dokumentnr: 900185 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra gnr 1003 bnr 35

Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1921 - Dokumentnr: 900370 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 7546 - Best. om adkomstrett

Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra

Munkerekkveien 2 til Fylkesveien

Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 7547 - Erklæring/avtale

Div. betingelser vedtatt i anledning utkjørsel fra Ramberg-

veien 36 til Fylkesveien

Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1977 - Dokumentnr: 7663 - Best. om adkomstrett
Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra
Rambergveien 28B til Fylkesveien
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1978 - Dokumentnr: 6075 - Erklæring/avtale
Rett til anlegg og vedlikehold av avløpsledninger
RETTIGHETSHAVER: TAU
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1995 - Dokumentnr: 11817 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om ledninger for el.strøm, telekommunikasjon
og gass
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Plikt til grunnavståelse til ev. veiutvidelse, fellersareal
m.v.
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1995 - Dokumentnr: 13077 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Bestemmelse vedr. frisiktsone
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1998 - Dokumentnr: 2573 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:297
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1998 - Dokumentnr: 11070 - Elektriske kraftlinjer
Tønsberg Energi overtar det høyspente fordelingsnett som
eies av Tønsberg næringsutvikling på Kaldnes industriområde
og påtar seg ansvar for drift og vedlikehold m.v. av nevnte
nett
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1122219 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:345
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:346
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rettigheten gjelder også på parseller som fradeles fra gnr. 1003 bnr. 79
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:34
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:347
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:348
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:349
Adkomst via felles nedkjøring for parkering i garasjekjeller
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2018 - Dokumentnr: 392663 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/2413

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligbygg - nybygg datert 08.10.2019.

Det foreligger tegninger på bygningen og plantegning, datert 11.05.2015.

Det foreligger tegninger av plantegning, datert 6.2.2017

Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei over til privat vei.

Det er registrert vannmåler på eiendommen, forbruket registrert i 2024 var på 80.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til :
(Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023)

- Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende - 137.34m²
- Annen fare - 513.5m²
- Boligbebyggelse - Nåværende - 388.72m²
- forhold som skal avklares og belyses - 526.06m²
- Ras- og skredfare -526.06m²

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område:

Planid: 3905 20110035 Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl (25.4.2012)

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse 388.71m²

3905 20110035 Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl (25.4.2012) Ras- og skredfare 526.06m²

3905 20110035 Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl (25.4.2012) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag 137.34m²

3905 20110035 Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl (25.4.2012) trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser 388.72m²

RELATERTE PLANER

65216 Kaldnes, felt "O" med tørrdok og tilhørende torg (1.2.2006)

65221 Kaldnes - felt K og N (10.9.2008)

Det eksisterer ikke eller er igangsatt noe planer som vil berøre eiendommen per nå i følge Tønsberg kommune.

Hele eiendommen ligger i sone for ras og skredfare samt annen fare.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 409 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 412 300 (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 108 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG

Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

05.06.2025























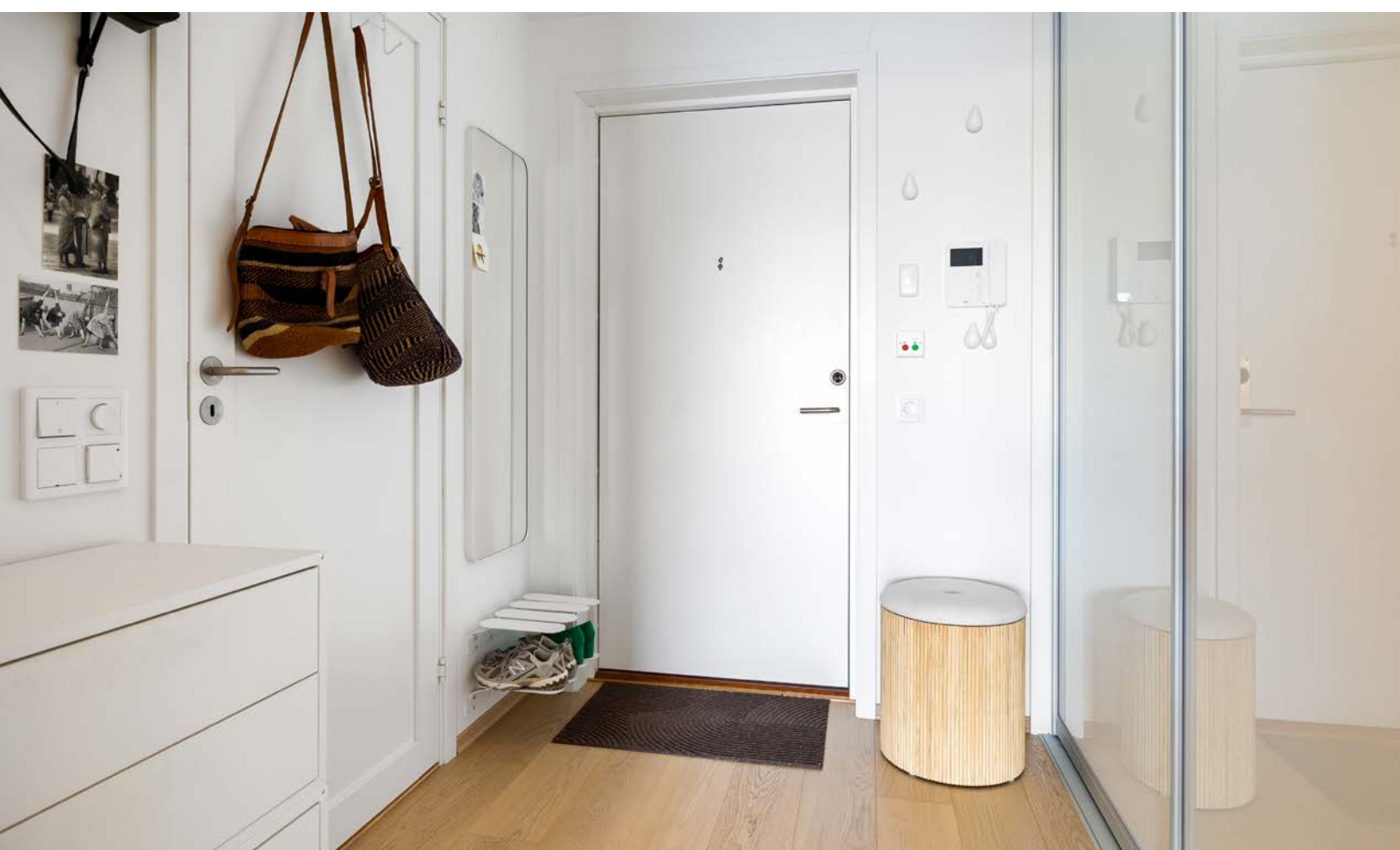


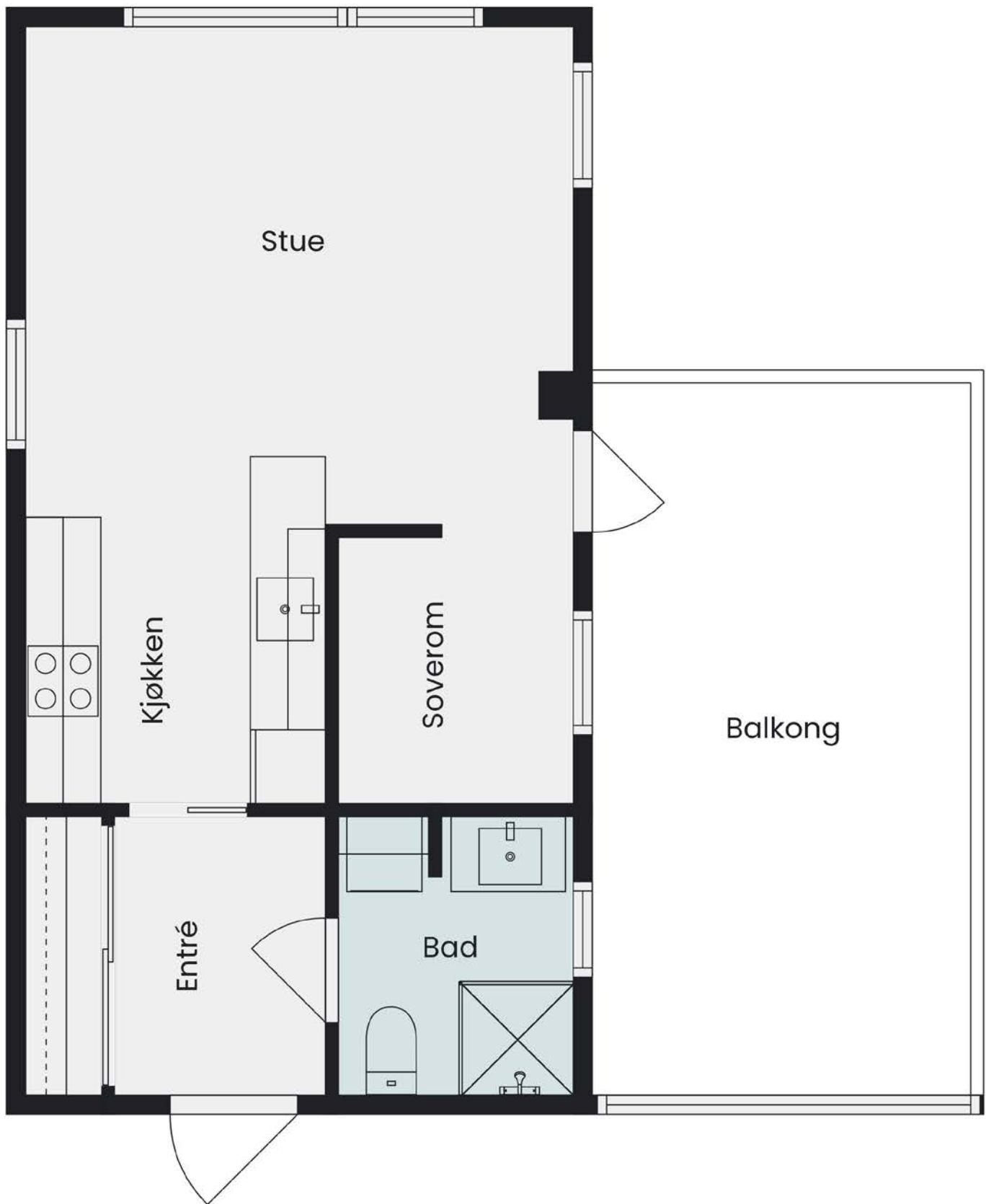




Leiligheten har sovealkove med inngang fra stue. Her er det vindu som gir det følelsen av at det er et soverom.













Offentlig transport er lett tilgjengelig via buss, med nærmeste holdeplass "Kaldnes". Med bil tar det ca. 5 minutter til Tønsberg sentrum, 25 minutter til Sandefjord og 70 minutter til Oslo sentralstasjon.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Rambergveien 41, 3115 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1003, bnr. 356, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 21248-1597

Referansenummer: Q89120

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.

Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i samarbeid med
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • løsøre 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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 strakstiltak 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

Selveierleilighet i 2. etasje i boligblokk fra 2018.
Bod i kjeller på 5 m².

Leilighetens tilstand anses som normalt god.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.
Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI 30/44dB)
Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags isolerglass.
Overbygget balkong på 14,2 m² (5,65 x 2,51) med utgang fra stue i betong og stålkonstruksjon.
Terrassebord i trykkimpregnert tre. Rekkverk av glass og stål på 116 cm.
Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har enstavs parkett.
Vegger har malt betong og malte/behandlede plater.
Overflater i himling er malt betong og nedfelt himling med malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er innvendig malt glatt dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk og nedsenket dusjsone.
Sluk av plast i dusjonen. Synlig membran i sluk.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å

gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater mellom benk og overskap.
Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert under ventilator.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på bad.
Synlige avløpsrør er av plast.
Balansert ventilasjon i leiligheten.
Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Varmtvann fra felles sentral.
Egen vannmåler på forbruksvann i fordelerskap.
Vannbåren varme i alle gulver med unntak av badet som har elektriske varmekabler.
Døralling med kamera og automatisk døråpner montert.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

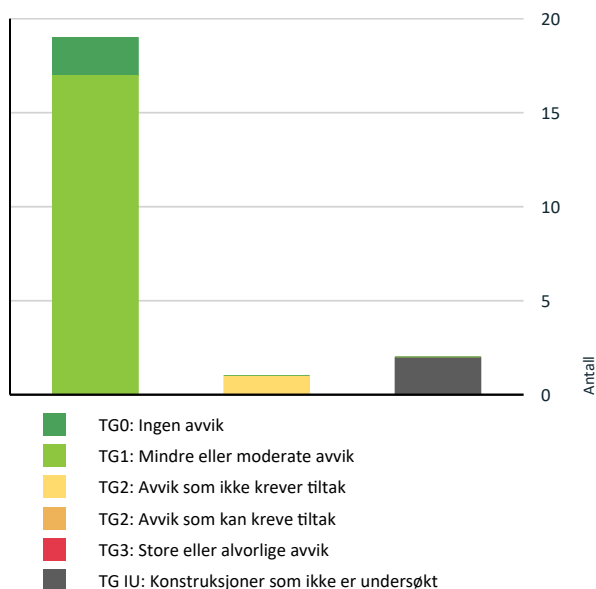
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

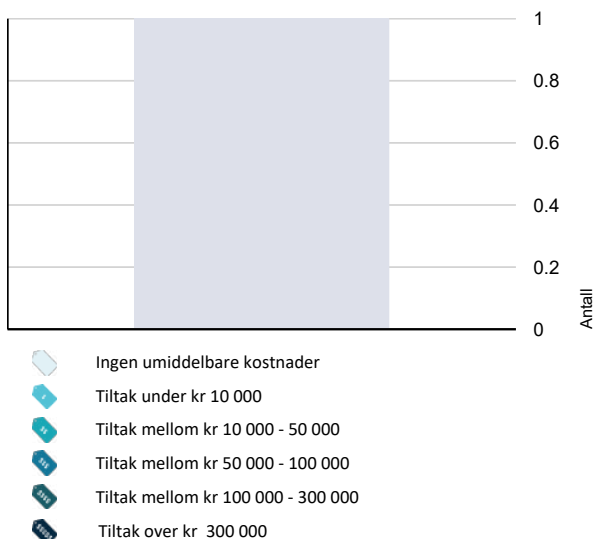
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten i 1 år og 7 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Dører

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI 30/44dB)

Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 14,2 m² (5,65 x 2,51) med utgang fra stue i betong og stålkonstruksjon.

Terrassebord i trykkimpregnert tre. Rekkverk av glass og stål på 116 cm.

Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNENDIG

Overflater

Gulver har enstavs parkett.

Vegger har malt betong og malte/behandlede plater.

Overflater i himling er malt betong og nedfelt himling med malte/behandlede plater.

Normal slitasje på overflater, små sprekker i overgang vegg/tak er normalt.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 4 mm - normalt iht. alder.

Radon

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

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Det er innvendig malt glatt dør.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet plassert i våtsone er av malt treverk. Trevindu i våtsone er feil utførelse ut fra dagens forskrift TEK-17. Ansvarlig utførende har dokumentert riktig utførelse for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk og nedsenket dusjsone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen. Synlig membran i sluk.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da dusjhjørne er mot fellesareal/balkong. Det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert under ventilator.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

TG 1 Oppvarming

Varmtvann fra felles sentral.

Egen vannmåler på forbruksvann i fordelerskap.

Vannbåren varme i alle gulver med unntak av badet som har elektriske varmekabler.

Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

TG 1 Andre installasjoner

Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert.

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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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.

Tilstandsrapport

2018 Nyanlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

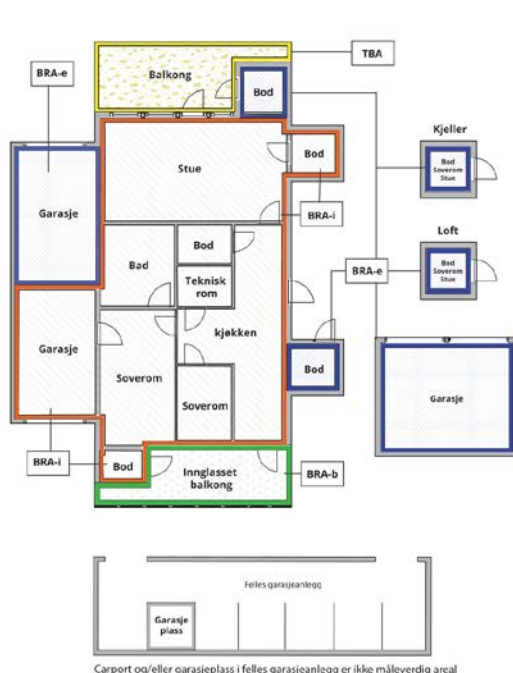
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37			37	14
Kjeller		5		5	
SUM	37	5			14
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Sovealkove		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal 2. etg.
Entré: 5,2 m²
Bad/vaskerom: 4 m²
Stue/kjøkken: 22,6 m²
Sovealkove: 3,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert skap/hyller på kjøkken, sovealkove og bad.

☒ 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)
Boligbygg med flere boenheter	37	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Elna Cathrine Karlsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	356		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rambergveien 41							
Hjemmelshaver Karlsson Elna Cathrine							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.10.2019	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 08.10.2019.	Gjennomgått		Nei
Megler	04.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 boligomsetningen. 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/Q89120>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250053	
Selger 1 navn	
Elna Cathrine Karlsson	
Gateadresse	
Rambergveien 41	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3115
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Nors Fysioterapiforbund
Polise/avtalnr.	10210474

Document reference: 1312250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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, tømmerarbeid 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

Document reference: 1312250053

- 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

Document reference: 1312250053

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elna Cathrine Karlsson	7a190264e77505258ffedf 10df46cd9cd6272435	03.06.2025 16:48:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250053

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



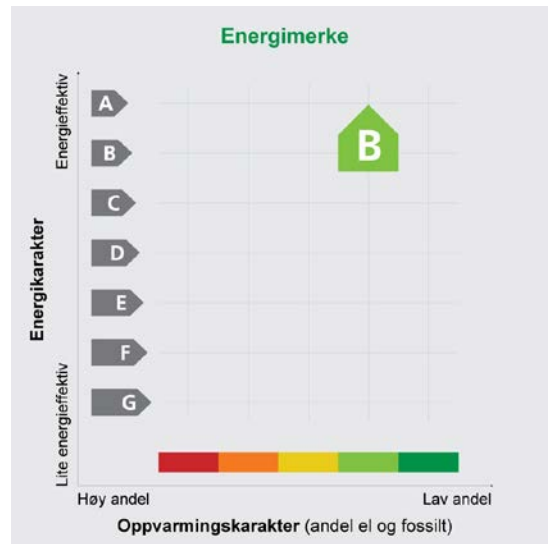
Lavere strømregning og bedre rente?

Kjøper du en bolig med energiklasse A eller B kan du få vår aller beste rente.

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon.

 **SKAGERRAK SPAREBANK**

Adresse	Rambergveien 41
Postnr	3115
Sted	TØNSBERG
Leilighetsnr.	
Gnr.	1003
Bnr.	356
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300513747
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2018-958401
Dato	21.12.2018



Innmeldt av Energiconsult/Optihus v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Rambergveien 41 - Nabolaget Kaldnes - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Kaldnes Linje 116A, 116B	6 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	19 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min 1.3 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	16 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge	7 min
Nedre Langgate 20	8 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

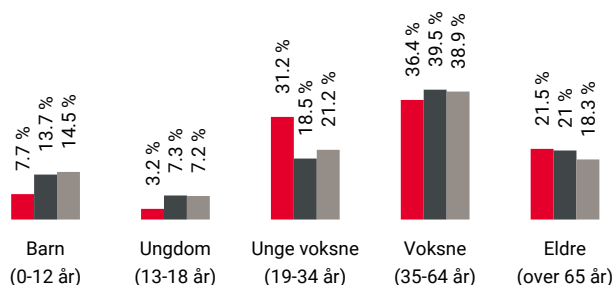
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	19 min 1.6 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Foyen Søndagsåpent	10 min 0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

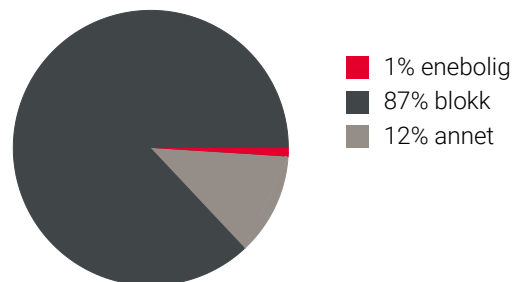
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

 Kaldnesbanen	11 min 
Fotball	0.8 km
 Færder VGS - Idrettshall	14 min 
Aktivitetshall	1.2 km
 Spenst Tønsberg	17 min 
 WellnessClub Tønsberg	17 min 

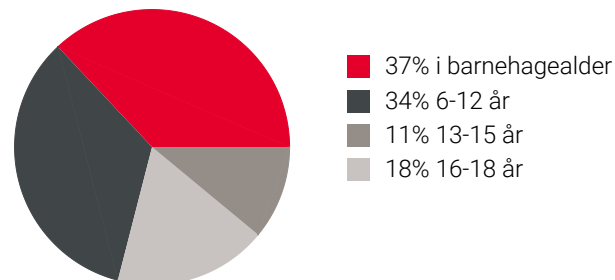
Boligmasse



Varer/Tjenester

 Foyen Senteret	10 min 
 Apotek 1 Løven Tønsberg	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

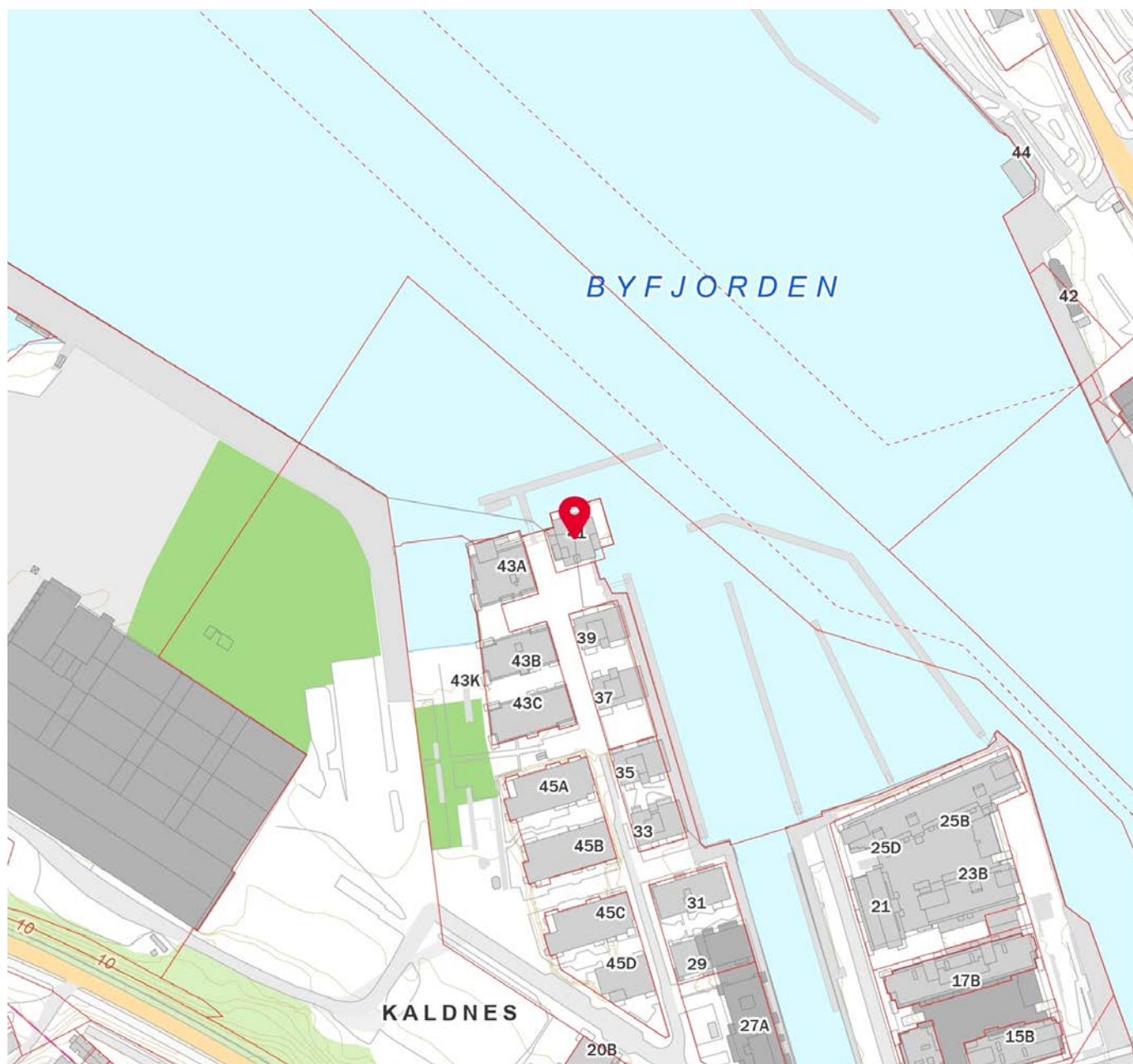
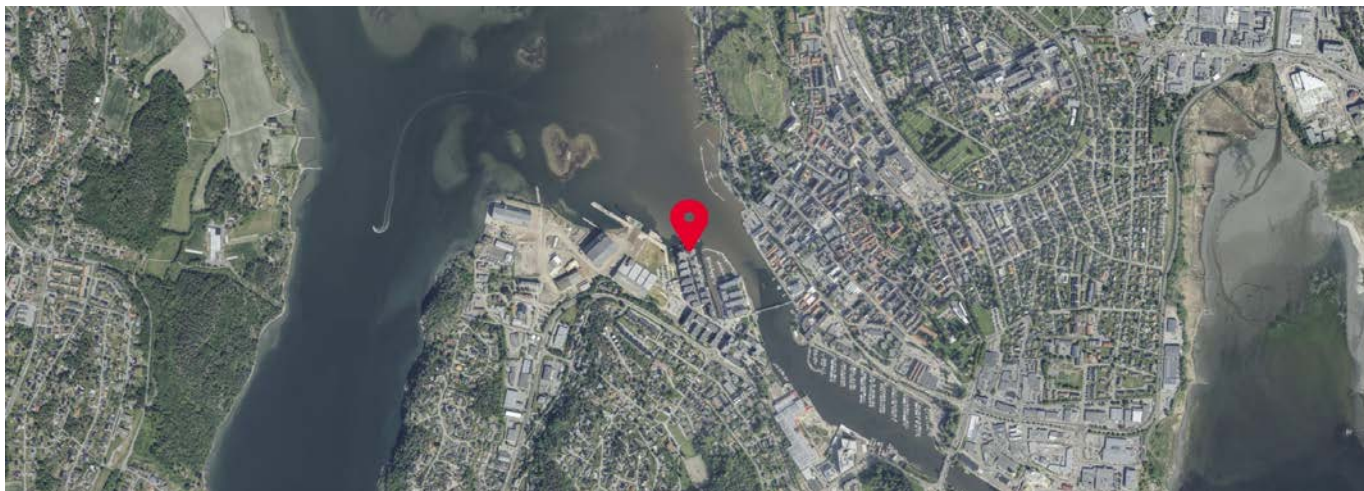


0% 63%

 Kaldnes
 Tønsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SIGNATUREN

I medhold av lov om eierseksjoner i kraft fra 1.1. 2018

02.02.2018, sist endret 22.04.2024

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Signaturen. Sameiets eiendom utgjør gårdsnummer1003 og bruksnummer 356 i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 22 boligseksjoner og er opprettet i henhold til seksjonsbegjæring tinglyst 02.02.2018.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

2 ORGANISERING AV SAMEIET

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive terrasser og balkonger.
- 2.3 Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjonsbegjæringen ikke omfattes av bruksenheter med eventuelt tilleggsareal, er fellesarealer.
- 2.4 Sameiet er oppført på en anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer, inneholdende parkeringsanlegg, boder og tekniske rom/føringer. Eierseksjonssameiet Signaturens eierposisjon og rettigheter i anleggseiendommen forvaltes av styret i Eierseksjonssameiet Signaturen.

3 RETTSLIG RÅDERETT OVER BRUKSENHETENE

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

4 RETT TIL BRUK AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREALER

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

- 4.3 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.4 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.
- 4.5 Båtplass i sjøen utenfor snr. 1 er begrenset til én anvist plass med bredde på inntil 4,5 meter, lengde inntil 10 meter og høyde over vannlinje inntil 4 meter inklusive eventuell mast. Dette punkt 4.5 i vedtektene kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra eier av snr. 1.

5 DEN ENKELTE SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 5.1 Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 5.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 5.3 Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- 5.4 Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.
- 5.5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 5.6 Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.
- 5.7 Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

6 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 6.1 Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- 6.2 Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.
- 6.3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig

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

- 6.4 Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

7 FELLESKOSTNADER

- 7.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
- 7.2 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 7.3 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 7.4 Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet fremgår av sameiets vedtekter, særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.
- 7.5 Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann faktureres seksjonene direkte iht. målt forbruk.
- 7.6 Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og eventuelt bredbånd fordeles med lik andel per seksjon.
- 7.7 Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren skal fordeles mellom de bruksenhetene som disponerer parkeringsplass, med lik andel per plass. Alle andre kostnader forbundet med anleggseiendommen, herunder kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmassen, tekniske anlegg og installasjoner, fellesområder og boder skal fordeles etter sameiebrøken.
- 7.8 For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

8 LOVBESTEMT PANTERETT

- 8.1 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

9 ÅRSMØTET

- 9.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 9.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
- 9.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- 9.4 Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

10 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

- 10.1 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
- 10.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 10.3 Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 10.4 Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 10.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

- 11.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
 - Styrets årsberetning
 - Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
 - Valg av styremedlemmer
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

12 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

12.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

12.2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

12.3 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

12.4 Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne som det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av vedtektene.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

12.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

12.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

13 STYRET

13.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

13.2 Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annen tjenestetid blir bestemt i forbindelse med valget.

14 STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET

- 14.1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- 14.2 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.
- 14.3 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 14.4 I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

15 STYREMØTER

- 15.1 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 15.2 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 15.3 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

- 16.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
- 16.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 17.1 Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.
- 17.2 Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.
- 17.3 Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

- 17.4 En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

18 ERSTATNINGSANSVAR

- 18.1 Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører til bruksenheten/boligen, skal vedkommende seksjonseier dekke utbedringskostnadene.
- 18.2 Sameiet og skadelidte seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, lov om eierseksjoner § 34.
- 18.3 En seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine plikter, lov om eierseksjoner § 35.

19 MISLIGHOLD

- 19.1 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 19.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

20 FRAVIKELSE

- 20.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

21 MINDRETALLSVERN

- 21.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

22 PARKERINGSPLASSER

- 22.1 Parkeringsplassene i garasjekjelleren kan kun overdras sammen med respektive seksjoner eller til andre seksjoner i Sameiet Signaturen.
- 22.2 Sameiet har avsatt to parkeringsplasser i garasjeseksjonen som er tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Bruken av HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass og som ikke har reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av plass dersom en annen seksjonseier som disponerer p-plass har et slik behov og kan dokumentere dette.

23 FORRETNINGSFØRER

- 23.1 Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter Forretningsfører i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

24 REVISJON OG REGNSKAP

- 24.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

25 FORSIKRING

- 25.1 Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
- 25.2 Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

- 26.1 Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

27 GENERELLE PLIKTER

- 27.1 Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

28 MIDLERTIDIG BESTEMMELSE I BYGGETIDEN FOR KALDNES BRYGGE

- 28.1 Sameiet Signaturen er et byggetrinn i en planlagt utbygging av Kaldnes Brygge i Tønsberg. I byggeperioden frem til ferdigstilling av siste byggetrinn, har utbygger rett til nødvendig adkomst over sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen, herunder adkomst gjennom parkeringsareal i kjeller. Utbygger kan pålegge seksjonseiere midlertidig eller permanent flytting av parkeringsplasser i kjeller i forbindelse med flytting av kjørebaner/adkomst i kjelleren.
- 28.2 Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Selvaag Bolig Vestfold AS.

29 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

- 29.1 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 i kraft fra 01.01.2018.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Signaturen

Organisasjonsnummer: 921989075

Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:00, OBOS, Storgaten 20, 2. etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Roy Gausaker er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger foreslått. Som protokollvitne ble Terje Haltbakk foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtektene punkt 13 Styret

I dagens vedtekter står det:

"Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer."

Styret foreslår å endre dette til:

"Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer."

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen vedtas

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlem for 2 år, samt inntil 2 varamedlemmer.

Det har så langt ikke vært noen som har sagt seg villig til å ta vervet som styreleder. Roy Gausaker ønsker å tre av, så seksjonseierne oppfordres til å ta en vurdering av om noen andre kan ta på seg dette vervet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Vidar Berntsen

Følgende stilte til valg:

Kjell Vidar Berntsen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Holmen

Følgende stilte til valg:

Andreas Holmen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Roy Gausaker

Følgende stilte til valg:

Roy Gausaker

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Vidar Godaker

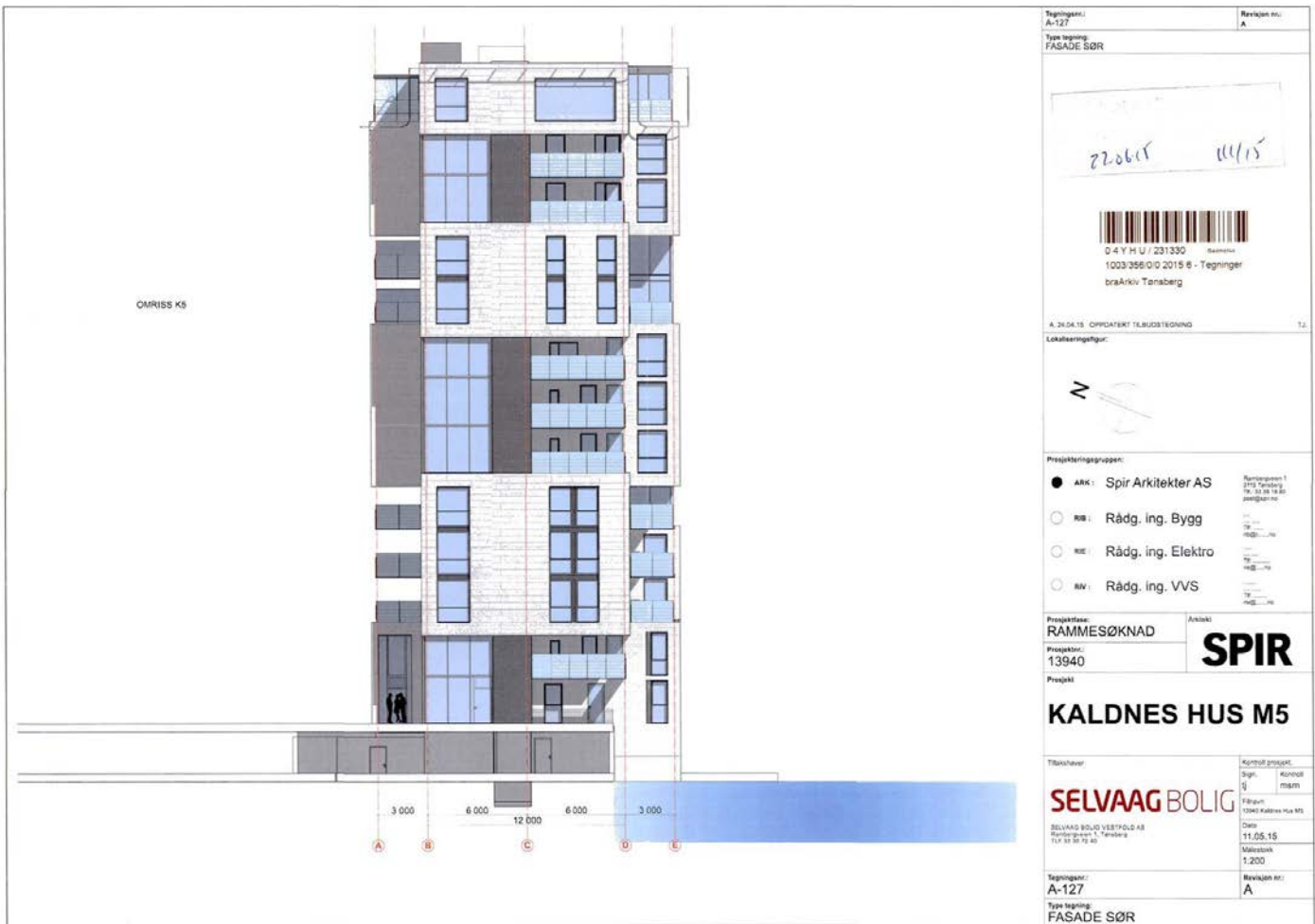
Helle Cathrine Skaug Staveland

Følgende stilte til valg:

Jan Vidar Godaker

Helle Cathrine Skaug Staveland





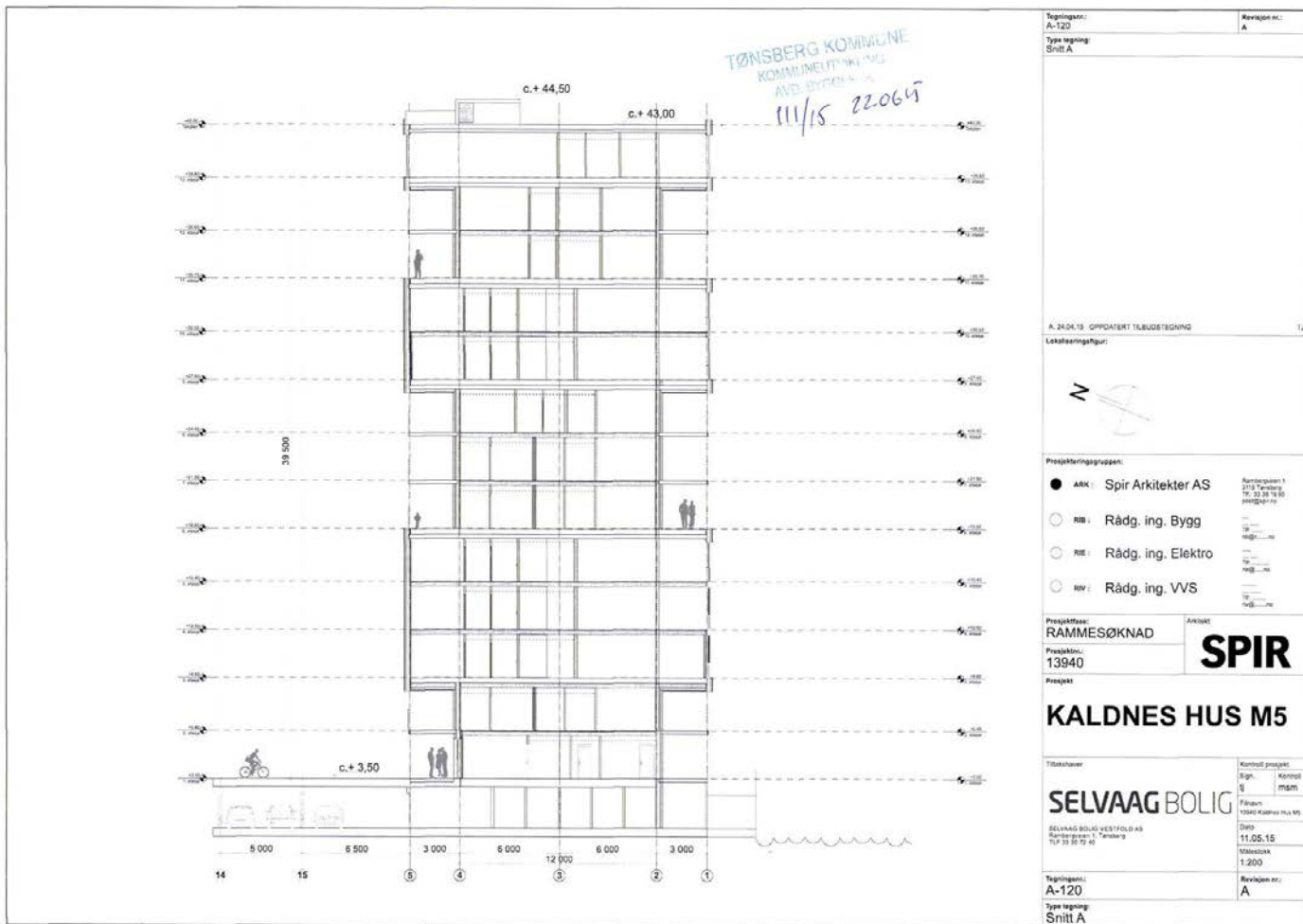


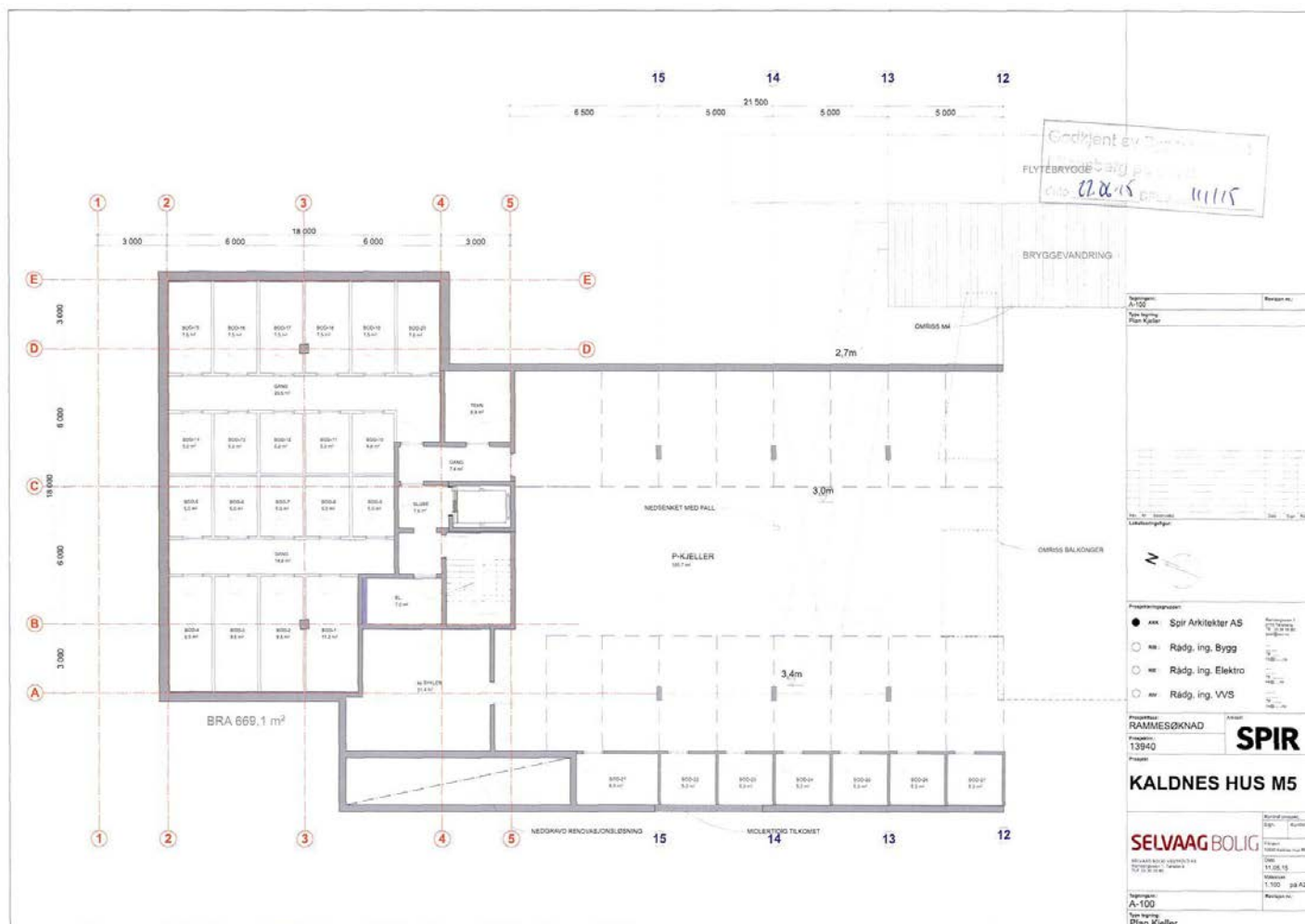
Tegningens nr.: A-120		Revisjonen nr.: A	
Type tegning: FASADE ØST			
22.06.15 00/15			
A. 24.04.15 OPPDATERT TILBUDSTEGNING T.2			
Lokaliseringstegning:			
Prosjekteringsgruppen:			
● ARK:	Spir Arkitekter AS	Røringsveien 1 2015 Tønsberg N. 33 19 19 00 post@spir.no	
○ RB:	Rådg. ing. Bygg	RB RB RB	
○ RE:	Rådg. ing. Elektro	RE RE RE	
○ RV:	Rådg. ing. VVS	RV RV RV	
Prosjektbase:		ANSKUT	
RAMMESØKNAD		SPIR	
Prosjekt nr.: 13940			
Prosjekt:			
KALDNES HUS M5			
Tilskottshaver		Kontrollert prosjekt	
SELVAAG BOLIG		Sign. Kontrollert	
SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS Runde gress 1, Tønsberg Tlf. 33 55 75 40		Dato: 11.05.15 Vårskilt: 1.200	
Tegningens nr.: A-126		Revisjonen nr.: A	
Type tegning: FASADE ØST			

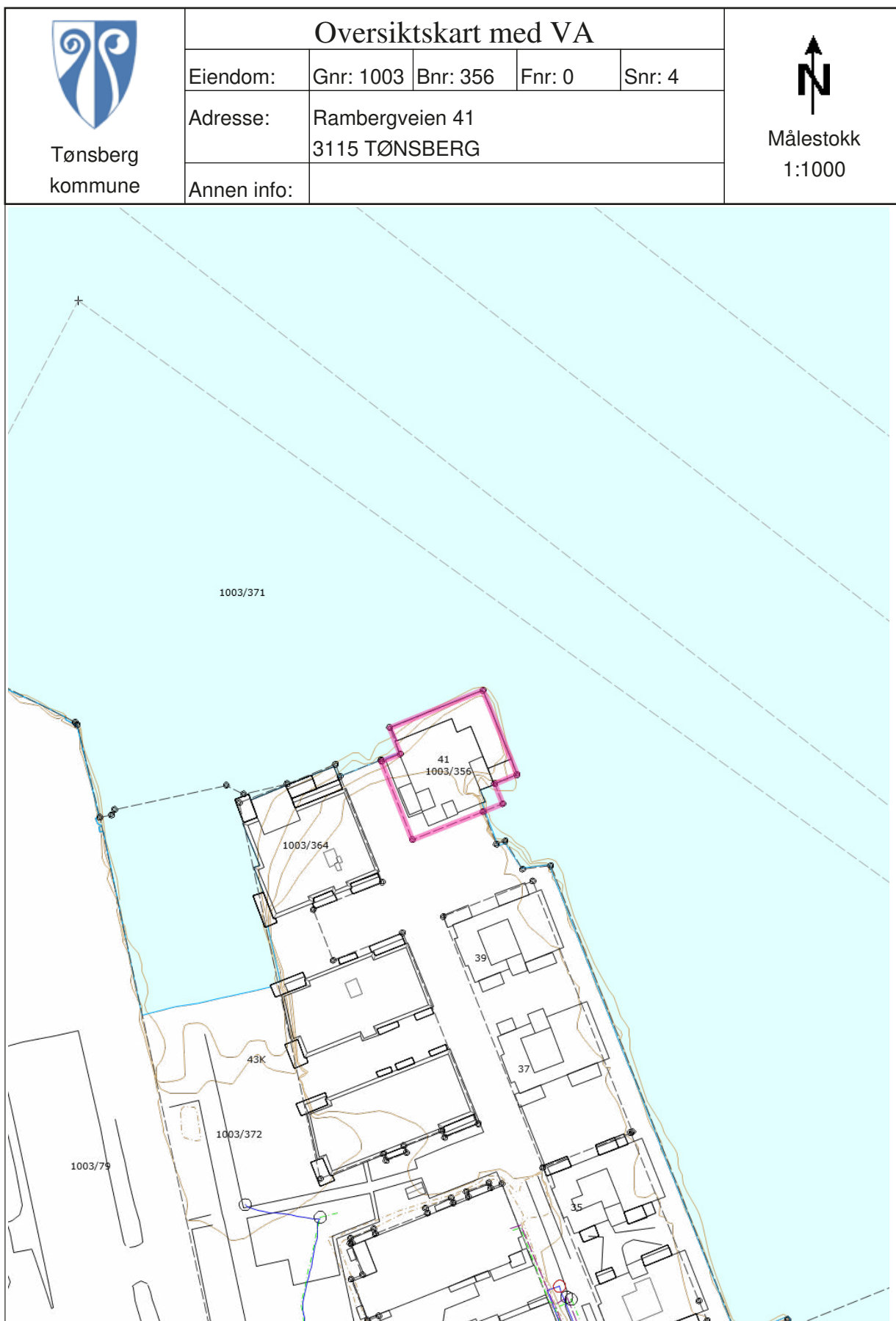


TØNSBERG KOMMUNE
Kommuneutvikling
11/15 22.06.15
OMRISS K5

Tegningsnr.: A-125		Revisjonen nr.: A	
Type tegning: FASADE NORD			
A: 24.04.15 OPPDATERT TILBUDSTEGNING			
Lokalitetstegning:			
Prosjektgruppe:			
ARK:	Spir Arkitekter AS	Kommisjonen 1	3115 Tønsberg
KB:	Rådg. ing. Bygg	10.10.15	10.10.15
KE:	Rådg. ing. Elektro	10.10.15	10.10.15
KV:	Rådg. ing. VVS	10.10.15	10.10.15
Prosjektleder: RAMMESØKNAD		Arkitekt: SPIR	
Prosjektnr.: 13940			
Prosjekt: KALDNES HUS M5			
Tilskottshver:		Kontroll prosjekt:	
SELVAAG BOLIG		Sign. Kontroll	
SELVAAG BOLD VESTFOLD AS		11.05.15	
Kommisjonen 1 Tønsberg		Målestokk 1:200	
Tegningsnr.: A-125		Revisjonen nr.: A	
Type tegning: FASADE NORD			



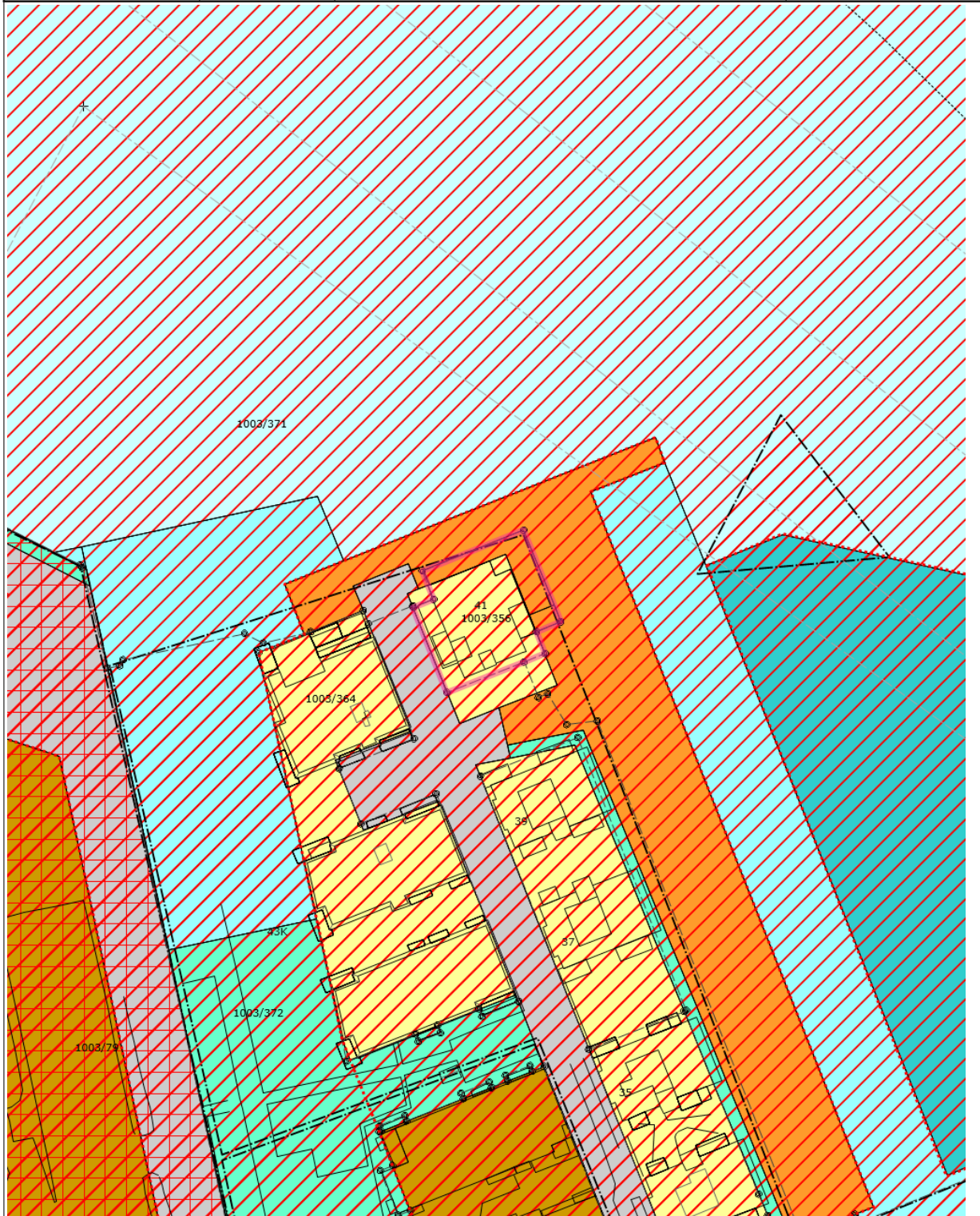




Tegnforklaring

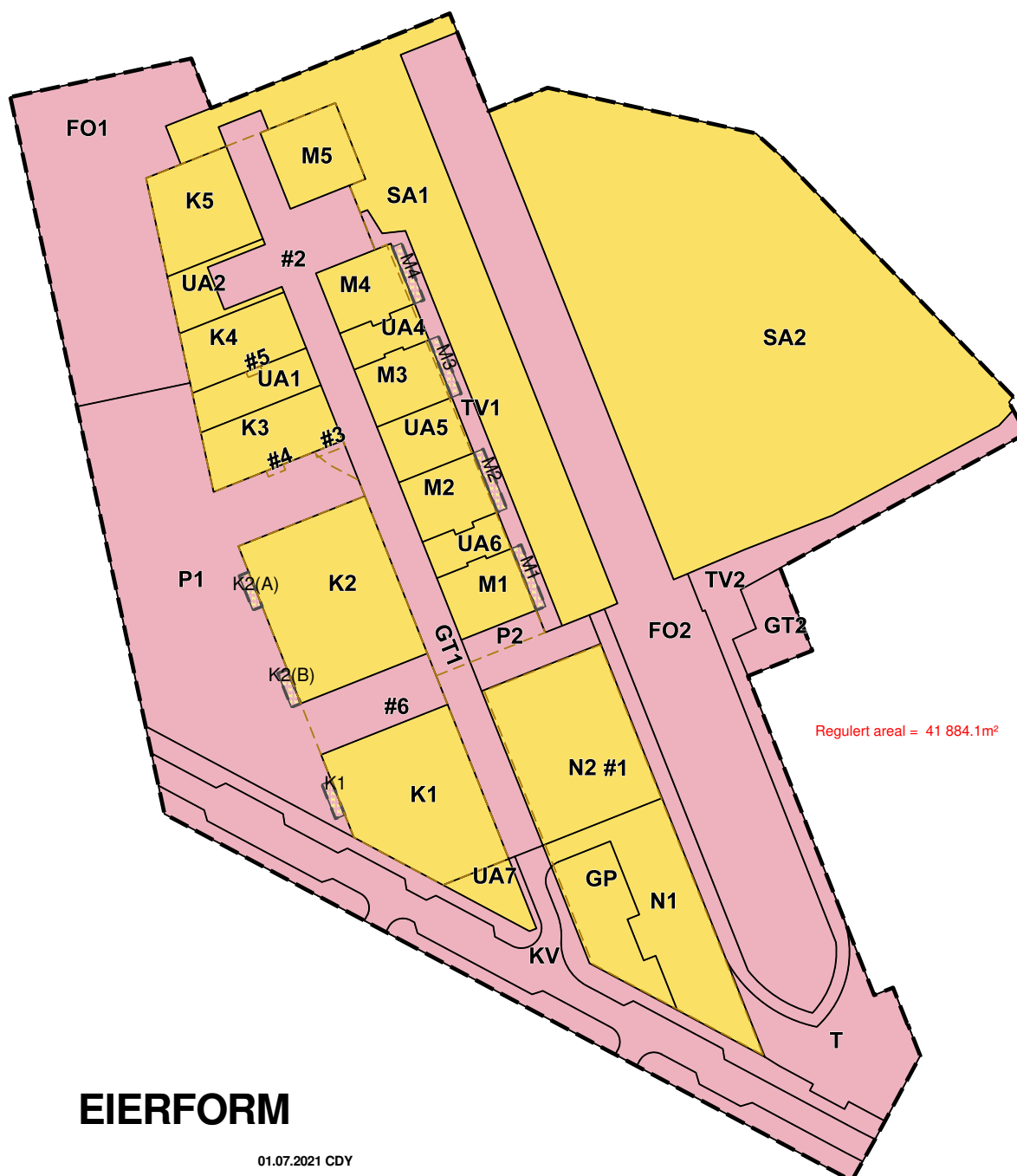
	Brannventil		Kum - annen eier		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Privatveg gatenavn .
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Havflate		

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 356	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Rambergveien 41 3115 TØNSBERG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

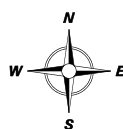
	Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseOmråde		Farled - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for båndleggingssoner		Grense for faresoner		Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
	Ras- og skredfare		Annen fare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Småbåthavn - Nåværende
	Naturområde - Nåværende		Friluftsområde - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Forsenkningskurve
	Høydekurve				



EIERFORM

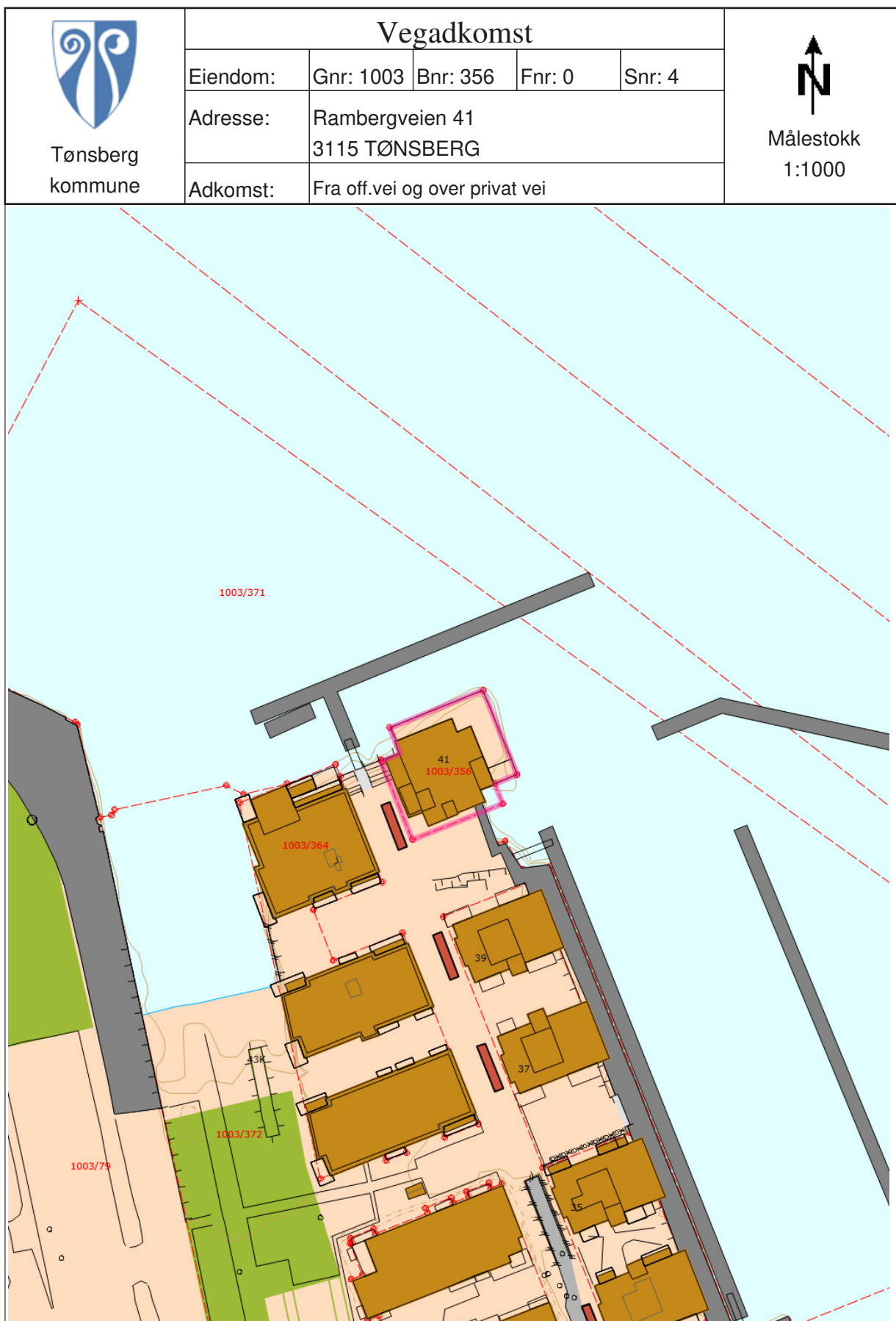
01.07.2021 CDY

PLANID
3803 20110035



Tegnforklaring

	Formålsgrense N2		Formålsgrense N3
	Planens avgrensning N2		Planens avgrensning N3
	Bestemmelsesgrense N2		annen eierform
	offentlig		
	annen eierform		



Tegnforklaring

 Sluk	 Kumlokk	 Matrikkelnummer
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Annet gjerde	 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur
 Innmålt tre	 Hekk	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Avfallsbeholder	 Parkdetalj
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Trapp
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 Teiggrense
 Husnummer	 Husnummer med bokstav	 Privatveg gatenavn .
 Veg	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Forskningskurve	 Høydekurve	 Park
 Havflate	 Bebygd område	 Annet



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. 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 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 eiendomsmeglerkjede.



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

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rambergveien 41
3115 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefremidlet 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 salgsoppgave 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre