

aktiv.
Tar deg videre

Bulls gate 3, 3110 TØNSBERG

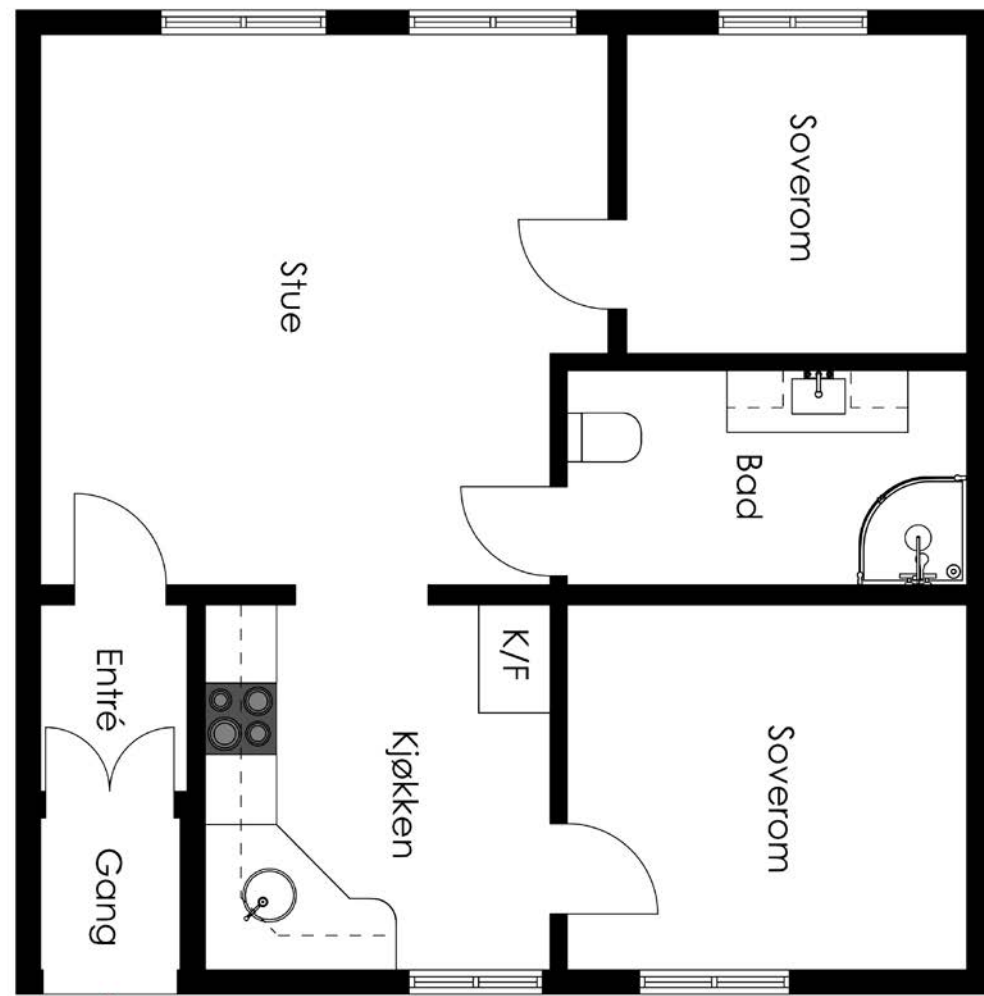
**Superfin 3-roms selveier
beliggende midt i Tønsberg
sentrum!**

aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Eier

Kaia Hostvedt Dahle

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

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 92 792,-
Total inkl. omk.: Kr 3 282 792,-
Felleskostn.: Kr 600,-
Selger: Melissa Margrethe Hogstad
Lundeberg
Boligtype: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1902
BRA/P-rom: 58/58 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 1002/66
Oppdragsnr.: 1312230024

Bo i en stilren selveier midt i byen!

Velkommen til Bulls Gate 3!

Denne leiligheten er den perfekte boligen for de som ønsker å bo i hjertet av byen. Beliggenheten er uslåelig, med alle byens fasiliteter og togstasjonen bare noen få skritt unna. Her kan du virkelig nyte det pulserende bylivet.

Leiligheten har en moderne og innbydende atmosfære med en flott balanse mellom mørke og lyse detaljer. Stuen har en unik karakter med sin flislagte vegg, som gir rommet ekstra sjarm. Kjøkkenet ble fullstendig oppgradert for bare ett år siden, og leiligheten gir inntrykk av å være godt vedlikeholdt og stilfull.

De to romslige soverommene i leiligheten gir god plass til komfortabelt boende.

Sameiets fellestomt er pent anlagt med variert beplantning og en koselig uteplass. Dette området føles nesten som en egen oase midt i byen.



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 4 |
| Bilder | 6 |
| Om eiendommen | 22 |
| Boligsalgsrapport | 33 |
| Egenerklæring | 51 |
| Vedtakter | 56 |
| Veikart | 58 |
| Reguleringskart | 60 |
| Forbrukerinformasjon | 69 |
| Budskjema | 70 |







Legg merke til den flotte flisveggen.





Black upper kitchen cabinets with a sleek, handleless design.

A small potted plant on the countertop.

A kitchen sink with a modern faucet.

A coffee machine on the countertop.

A large wooden cutting board leaning against the wall.

Decorative items including a small plant and a white bust on the countertop.

A wooden shelf or open cabinet section on the left side of the kitchen.

Black lower kitchen cabinets with a dark wood-grain finish.

A black cabinet door with two circular handles.

Black lower kitchen cabinets with small circular handles.

A built-in oven with a white towel hanging from the handle.

Black lower kitchen cabinets with small circular handles.

A round wooden dining table with a white plate on a woven placemat.

A black modern dining chair.

A large green plant with broad leaves in the foreground.

A black-framed doorway leading to another room.



Det er to gode soverom i leiligheten.



Badet har fått kosmetisk oppgradering ved at flisene er malt.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 58 m²

BRA: 58 m²

BTA: 64 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

227.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset oppgang og fellesplattning for leilighetene.

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og gruset internveger, samt en felles plattning.

Beliggenhet

Denne leiligheten ligger supersentralt til med dagligvare med post i butikk, treningssenter, Farmandstredet og restauranter i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til togstasjonen og bussentralen, noe som er ypperlig om du pendler til jobb.

Det er gangavstand til Brygga i Tønsberg som er kjent for sitt yrende liv spesielt på sommerstid. Det å vandre langs bryggekanalen og nyte livet kan virkelig anbefales. Restaurantene ligger på rekke og rad langs bryggekanalen og her kan man spise et bedre måltid hvis man ønsker det. Foynhagen er et sted man bør besøke på sommeren, de tilbyr utendørskonsert i bakgården.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Beliggende i sentrum med blandet bebyggelse av forretning og bolig.

Skolekrets

Træleborg skole (1-7 kl.)

Byskogen skole (1-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Vestfold Kollektiv Trafikk ligger 0,5 km unna.

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1902. Bygget er oppført i tre over grunnmur i stein. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Selger opplyser at det meste av innvendige overflater er pusset opp og malt i perioden 2020 til 2022, og i 2020 ble det også montert ny kjøkkeninnredning. Badet er sist pusset opp tidlig på 2000 tallet. Taktekking, takrenner og beslag er antatt fra 1980 tallet. På bad er det blant annet lite

fall til sluk, og det er ikke synlig membran under klemring i sluk. På vann- og avløpsrør er det tegn til noe ufagmessig utførelse, og det er tegn til noe borebiller i kjeller. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er byttet toalett v/ egeninnsats/ dugnad

Innhold

1. etasje: Entré, Stue, Kjøkken, Bad, 2 soverom

Standard

Bulls Gate 3 er en stilren leilighet for deg som legger merke til detaljer.

Bygget har en felles inngang. Fra denne kommer du inn i leiligheten vindfang. Det gjøres oppmerksom på at entréen er en del av felles inngang på de originale byggetegningene.

Stuen til leiligheten er et lunt og fint rom. Her er det flotte detaljer, og rommet balanserer fint med mørke og lyse detaljer om hverandre. Legg merke til den stilige flisveggen, og spilene bak TVen. Kjøkkenet til leiligheten er satt inn for ett år siden.

Her er det tatt tidsriktige fargevalg. Spileveggen på kjøkkenet er detaljer fra stuen som er tatt videre inn.

Det er to soverom til leiligheten. Det naturlige hovedsoverommet har god plass til både garderobeløsning og dobbeltseng. Det er alltid praktisk med et ekstra rom i leiligheten. Enten et gjesterom, barnerom eller kanskje du trenger et hjemmekontor?

På badet i leiligheten er det malte fliser. Her er det også lagt inn detaljer som gjør at leiligheten i sin helhet er gjennomført. Badet har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er stort nok med god plass til oppbevaring i hyller og skap.

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledning av eldre dato/byggeår bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er avskalling av maling.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er noe fukt- og kondensmerker i karmen.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Entredør bærer preg av elde og slitasje, og døren tetter dårlig til karm. Det opplyses at dør ikke tilfredsstillende dagens krav til lyd og brannskille.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I kjeller er det observert tegn til angrep av borebiller. Det er ukjent om borebiller er aktive, og grundigere kontroll utført av fagkyndig anbefales.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er påvist andre avvik:

Veggfliser er noe grovt og ujevnt malt. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Selger opplyser at varmekabler i gulv er defekt og såldes ikke lenger i bruk. Fliser på gulv er noe grovt og ujevnt malt.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Det er noe rustdannelse på kjøkkenventilatoren.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. Felles sikringsskap med hovedsikringer er plassert i felles trapperom.

Tomteforhold > Drenering

Det mangler eller på grunn av alder er det

sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Det et stedvis noe sprekker og riss, samt fukt og saltutslag. Sprekker og riss sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Fukt- og saltutslag sees i sammenheng med noe redusert effekt på drenering.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Takstein er misfarget og slitt.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er noe avskalling av plastbelegg og tegn til rustdannelse.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige.

Det er innkledd side på pipen. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper. Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør. 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.

Parkering

Vanlig gateparkering.

Beboere i Tønsberg sentrum kan søke om beboerparkering. Dette koster kr 2300,- i halvåret. Ta kontakt med megler ved spørsmål eller les på kommunens sider.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. 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. 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.

Det er gjort flere forsøk på å nå forretningsfører, uten hell. Selger opplyser om at forretningsfører har kontroll på utvendig forsikring, og at felleskostnader er på kr. 600,- Det er ikke satt sammen et styre som organiserer sameie. Vedlagt i salgsoppgaven er det tinglyste vedtekter fra 1989.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad er deffekt. Øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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

Kommunale avgifter

Kr 14 918

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at det er rabatt for redusert restavfallsvolum og fellesløsning i kommunale avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Tønsberg kommune.

Formuesverdi primær

Kr 742 384

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 672 581

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, forsikring, m.m.

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

22/100

Felleskostnader inkluderer

Utvendig forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

Forretningsfører

Forretningsfører

Puma Eiendom AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1002, bruksnummer 66, seksjonsnummer 3 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:

3803/1002/66/3:

26.06.1900 - Dokumentnr: 900268 - Erklæring/avtale Bestemmelse om generende virksomhet Overført fra: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:66 Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1967 - Dokumentnr: 2985 - Best. om vann/kloakkledn. Kommunens vilkår vedtatt Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 2895. Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1989 - Dokumentnr: 10339 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000 MED PRIORITET ETTER 90% AV SALGSSUM Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1989 - Dokumentnr: 4470 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 22/100 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det fremkommer av dokumenter tinglyst på eiendommen (1967) at det har vært septiktank på eiendommen. Det er ikke kjent om denne er fjernet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG (22.05.2019) er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende (Forretning/ Kontor/ Fellesområde/ Uteoppholdareal/ Parkering) og veg - nåværende.

Boligen ligger i et regulert område.

PlanID 3803 64208 Blåkortskvartalet (16.04.2008) med tre reguleringsformål:
- Annet kombinert formål (Bolig/ Forretning/ Kontor/ Parkering)
- Frisiktsone
- Gangvei

Det er igangsatt planleggingsarbeid som inkluderer/ berører eiendommen:
PlanID 3803 20190178 - Stoltenbergsgate 26 med flere.

For ytterligere informasjon; kontakt megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

K-Kulturminne: 07040905057

Sefrakminne 704 905 57
Tilknyttet bygning 162127217
45. Objektavn LEIEGÅRD, BULLSGT. 3, TØNSBERG
48. Lokalt navn LEIEGÅRD
61. Verdivurdering 2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde 1835
24. Hovedmål, bredde 1080
25. Skorsteiner, antall 2
12. Opprinnelig funksjon 216 - Flerfamiliebolig (leiegård/blokk)
13. Nåværende funksjon 216 - Flerfamiliebolig (leiegård/blokk)
15. Forhold til andre hus SS - Selvstendig, sammenbygd
16. Fysisk miljø 11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning 12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
18. Utnyttelse kjeller/underbygning 21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg 15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg 17 - Bindingsverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad BIND.VERK I 2. ETG.
20. Fasadekledning 38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
21. Takform 11 - Vanlig saltak
21. Takform 31 - Pulttak
21. Takform, merknad PULTTAK MOT ØST
22. Taktekkingsmaterialer 51 - Krum betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår 191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad OPPFØRT 1902. KILDE ARKIV
29. Tilbygging/ombygging 194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad NYTT TAK, NYE VINDUER, NY KLEDNING MOT S, V.
Felt registrert dato 24.03.1993
Felt registrert dato, merknad TØNSBERG 24-3-1993

MARIANNE DAHLEN
TØNSBERG 28-2-1994 G.S. HAUG
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad TEGN. I KOMMUNENS ARKIV
2. Fotohenvisninger Filmnr: 9 Bildenr fra: 11 Bildenr til: 16
40. Innskrifter, dekor m.m., merknad DEKOR RUNDT VINDUER, ETG.SKILLER, VANNBRETT.
41. Byggherre, merknad MARTINIUS JOHNSEN
42. Byggmester/arkitekt, merknad MARTINIUS JOHNSEN
43. Andre opplysninger, merknad EIER VED REG. KENNETH ROSSAVIK, SNORRESGT, 11, 3110 TØNSBERG KARTBLADNR. CL 030-5-35-3.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

92 792,- (Omkostninger totalt)

3 282 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 792

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

Tilstandsrapport

📍 Bulls gate 3, 3110 TØNSBERG

🏠 TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 66, snr. 3

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig Leder / Eier

kaia@aktiv.no

Tlf: 90 98 29 98

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8

3111 Tønsberg

Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

02.06.2023

Areal (BRA): Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig 58 m²



Befaringsdato: 05.05.2023

Rapportdato: 08.05.2023

Oppdragsnr.: 12224-1226

Referansenummer: HG1308

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Gyldig rapport
08.05.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løssøre 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).

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1902. Bygget er oppført i tre over grunnmur i stein. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Selger opplyser at det meste av innvendige overflater er pusset opp og malt i perioden 2020 til 2022, og i 2020 ble det også montert ny kjøkkeninnredning. Badet er sist pusset opp tidlig på 2000 tallet. Takteking, takrenner og beslag er antatt fra 1980 tallet. På bad er det blant annet lite fall til sluk, og det er ikke synlig membran under klemring i sluk. På vann- og avløpsrør er det tegn til noe ufagmessig utførelse, og det er tegn til noe borebiller i kjeller. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig | | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. etasje | 58 | 58 | 0 |
| Sum | 58 | 58 | 0 |

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

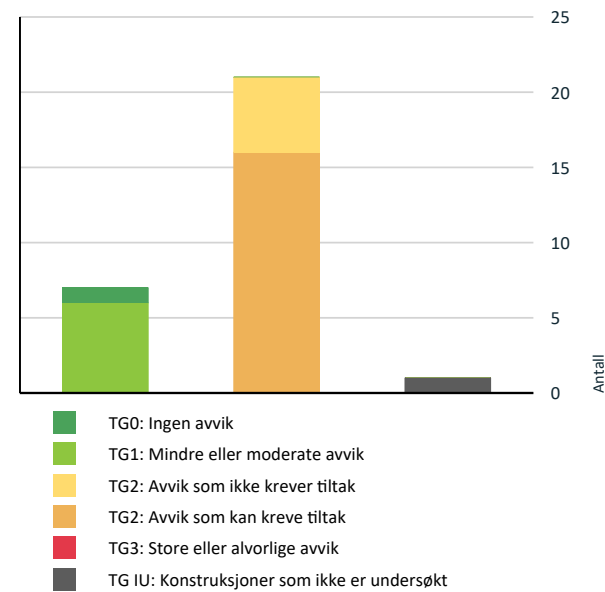
Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggemeldte tegninger er entre en del av felles gang, og badet er ikke tegnet inn på originale tegninger. Dette er søknadspliktige endringer, og tiltak bør påregnes utført.

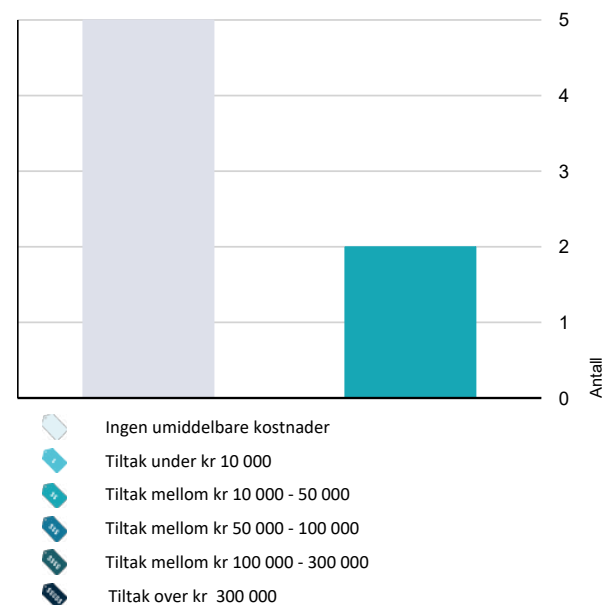
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Trekledning av eldre dato/byggeår bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er avskalling av maling.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er noe fukt- og kondensmerker i karmen.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Entredør bærer preg av elde og slitasje, og døren tetter dårlig til karm. Det opplyses at dør ikke tilfredsstiller dagens krav til lyd og brannskille.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

I kjeller er det observert tegn til angrep av borebiller. Det er ukjent om borebiller er aktive, og grundigere kontroll utført av fagkyndig anbefales.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtregning i kjellergulv.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Veggfliser er noe grovt og ujevnt malt. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Selger opplyser at varmekabler i gulv er defekt og såldes ikke lenger i bruk. Fliser på gulv er noe grovt og ujevnt malt.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling. Det er noe rustdannelse på kjøkkenventilatoren.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. Felles sikringsskap med hovedsikringer er plassert i felles trapperom.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis noe sprekker og riss, samt fukt og saltutslag. Sprekker og riss sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Fukt- og saltutslag sees i sammenheng med noe redusert effekt på drenering.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

Takstein er misfarget og slitt.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er noe avskalling av plastbelegg og tegn til rustdannelse.

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Det er innkledd side på pipen. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper. Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp.



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I FLERMANNSBOLIG

| Byggeår | Kommentar |
|---------|---------------|
| 1902 | Eiendomsverdi |

UTVENDIG

Taktekking 1 TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er antatt fra 1980 tallet.

Årstall: 1980 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Takstein er misfarget og slitt.

Tiltak

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Nedløp og beslag 1 TG 2

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., antatt fra 1980 tallet.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er noe avskalling av plastbelegg og tegn til rustdannelse.

Tiltak

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Veggkonstruksjon 1 TG 2

Bygget er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med stående trekledning. Veggkonstruksjoner og trekledning er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at deler av trekledning er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Trekledning av eldre dato/byggeår bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er avskalling av maling.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Takkonstruksjon/Loft 1 TG IU

Tilgang til loft ligger til annen enhet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Vinduer 1 TG 2

Leiligheten har trevinduer med koblet glass, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er noe fukt- og kondensmerker i karmen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør påregnes vasket, skrapet og malt.

Dører 1 TG 2

Entredør i tre og glass av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør bærer preg av elde og slitasje, og døren tetter dårlig til karm. Det opplyses at dør ikke tilfredsstiller dagens krav til lyd og brannskille.

Tiltak

- Tiltak:

Dør anbefales skiftet.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold 📍 TG 2

Det foreligger IKKE Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Overflater 📍 TG 1

Innvendig er det gulv av laminat. Det er tapet, malte flater, trespiler og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Selger opplyser at det meste av overflater er pusset opp og malt i perioden 2020 til 2022. Deler av overflater er av eldre dato.

Etasjeskille/gulv mot grunn 📍 TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Selger opplyser at etasjeskillere mellom kjeller og 1. etg. ble rettet opp og etterisolert i 2022. Arbeid utført i 2022 er gjort som egeninnsats med bistand av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

I kjeller er det observert tegn til angrep av borebiller. Det er ukjent om borebiller er aktive, og grundigere kontroll utført av fagkyndig anbefales.

Tiltak

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

Radon 📍 TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted 📍 TG 2

Pipe i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er ikke montert ildsted i leiligheten, og det er uvist om ettermontering av ildsted er mulig.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er innkledd side på pipen. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper. Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp.

Skal pipe tas i bruk må pipe påregnes rehabilitert.

Rom Under Terreng 📍 TG 2

Gulvet er av betong. Grunnmur er oppført i stein som er pusset og malt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige dører 📍 TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad sist pusset opp tidlig på 2000 tallet iflg. selger. Innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er malte fliser på gulv og malte fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling 📍 TG 2

Det er malt fliser på vegger og malte flater i tak. Selger opplyser at fliser ble malt i 2021.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggfliser er noe grovt og ujevnt malt. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv 📍 TG 2

Det er malt fliser på gulv. Rommet har elektriske varmekabler, men varmekabler er defekte. Gulvflis ble malt i 2021.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Selger opplyser at varmekabler i gulv er defekt og såldes ikke lenger i bruk. Fliser på gulv er noe grovt og ujevnt malt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt 📍 TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

Sanitærutstyr og innredning 📍 TG 2

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon 📍 TG 2

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er ikke tilluft i dør.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom 📍 TG 1

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning 📍 TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2022. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Arbeid utført på kjøkken i 2022 ble gjort som egeninnsats av selger med bistand av fagkyndig. Kjøkkenventilator er av eldre dato.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling. Det er noe rustdannelse på kjøkkenventilatoren.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at avtrekk fra kjøkkenventilator føres ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør med inntak i kobber, med felles stoppekran i kjeller. Det er kobberrør i bygget. Kobberrør er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av støpejern og plast, opplyst offentlig tilknyttet. Avløpsrør er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2012, plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. Felles sikringsskap med hovedsikringer er plassert i felles trapperom.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det meste av leiligheten er pusset opp og oppgradert etter 1999, og det antas at det også er foretatt utskiftninger og oppgraderinger på EL- anlegget. Hva og hvem som har utført arbeid på EL- anlegget er imidlertid ukjent.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. På bad er det registrert at varmekabler i gulv er defekt.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er røykvarsler og brannslukker i leiligheten.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

Drenering

TG 2

Det er ingen kjent drenering, utover antatt naturlig drenerende masser, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tiltak

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det et stedvis noe sprekker og riss, samt fukt og saltutslag. Sprekker og riss sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Fukt- og saltutslag sees i sammenheng med noe redusert effekt på drenering.

Tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringdagen ikke påvist avvik som krever strakstiltak. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|--|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1. etasje | 58 | 58 | 0 | Entré , Stue , Kjøkken , Bad , 2 soverom | |
| Sum | 58 | 58 | 0 | | |

Kommentar

Det er bod i felles kjeller på ca. 4 m² som følger leiligheten iflg. selger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På byggemeldte tegninger er entre en del av felles gang, og badet er ikke tegnet inn på originale tegninger. Dette er søknadspliktige endringer, og tiltak bør påregnes utført.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: I kjeller er det observert at etasjeskillere ikke tilfredsstillers dagens byggeteknisk forskrift. Dette da det blant annet er noe hull og åpninger i etasjeskillere, samt at det mangler brannhemmende materialer i himling. Entredør tilfredsstillers ikke dagens krav til lyd og branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Selger opplyser at det meste av innvendige overflater og kjøkken er pusset opp og oppgradert i perioden 2020 til 2022. Arbeid utført i denne perioden er gjort som egeninnsats med bistand av fagkyndig.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 05.5.2023 | Arvid Lysgård | Takstingeniør |
| | Melissa Margrethe Lundeborg | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 3803 TØNSBERG | 1002 | 66 | | 3 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bulls gate 3

Hjemmelshaver

Lundeborg Melissa Margrethe Hogstad

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Brukstillat./ferdigatt. | | Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne ledigheten. | Finnes ikke | 0 | Nei |
| Egenerklæring | 05.05.2023 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Tegninger | 15.06.1902 | | Gjennomgått | 5 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 Rapportensammendrag 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG1308>

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. | |
| 1312230024 | |
| Selger 1 navn | |
| Melissa Margrethe Hogstad Lundeberg | |
| Gateadresse | |
| Bulls gate 3 | |
| Poststed | Postnr |
| TØNSBERG | 3110 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du eiendommen? | |
| År | 2020 |
| Hvor lenge har du bodd i boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 3 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | IF |
| Polise/avtalenr. | SP3346844-31 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MMHL

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------|--|----------------------------|---|
| Melissa Lundeberg | ed7988988674ed30ee2dc0 3793fa60f21a6c4c2c | 05.05.2023 06:39:17 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1312230024

Document reference: 1312230024

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

3146
Dagbok nr. 10339
Tønsberg Byrett 03 JULI 1989
SAMEIEVEDTEKTER FOR BULLSGATE 3,
GNR. 1002, BNR. 66 I TØNSBERG KOMMUNE.

1. Eiendommen består av 2 boligbygg oppdelt i 5 eierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal. Seksjon 1 og 2 skal bygningsmessig deles etter sameiebrøken, disse er under samme tak. Det samme gjelder for snr. 3, 4 og 5 som også er under samme tak.
2. Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.
3. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i.h.h.t. eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er ingen biloppstillingsplasser til leilighetene.

Kjeller, boder og loftsrom er fordelt i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseieren som berøres av endringen, skriftlig samtykker i dette.

4. Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine leiligheter med tilhørende boder og rom.
5. Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene, som dekkes i.h.h.t. sameiebrøken. Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Hver seksjonseier tegner separat forsikring for sin seksjon.

Det ytre vedlikehold av bebyggelsen, tomten, anlegg og utstyr, herunder snømaking skal besørges og bekostes av sameierne så ofte som det etter sin art er påkrevet. Utvendig arrangementer på bygningen, så som markiser o.l. må godkjennes av sameierne før eventuell oppsetting kan finne sted. Med hensyn til utvendig vedlikehold av bygningene, så er eierne av de respektive bygninger kun ansvarlig for vedlikehold av den bygning de er seksjonseier i. Bodbygningen er imidlertid vedlikeholdsmessig et fellesanliggende for samtlige seksjonseiere.

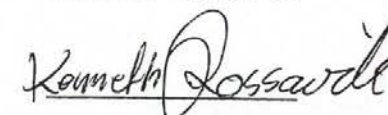
Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

6. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterrett for kr. 10.000,- i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet bestemmes av sameierne til enhver tid, men skal stå etter 90 % av seksjonens salgssum. Panteretten har ikke opptrinnsrett, og tinglyses på de enkelte eierseksjoner.

Ved eventuell misligholdelse har sameiet rett til etter 14 - fjorten - dagers skriftlig varsel i rekommendert brev å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte mislighold, herunder også forhold av ikke økonomisk art, kan sameierne med 3 - tre - måneders varsel i rekommendert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

7. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Tønsberg byrett oppnevnte formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32. Avgjørelser skal begrunnes.

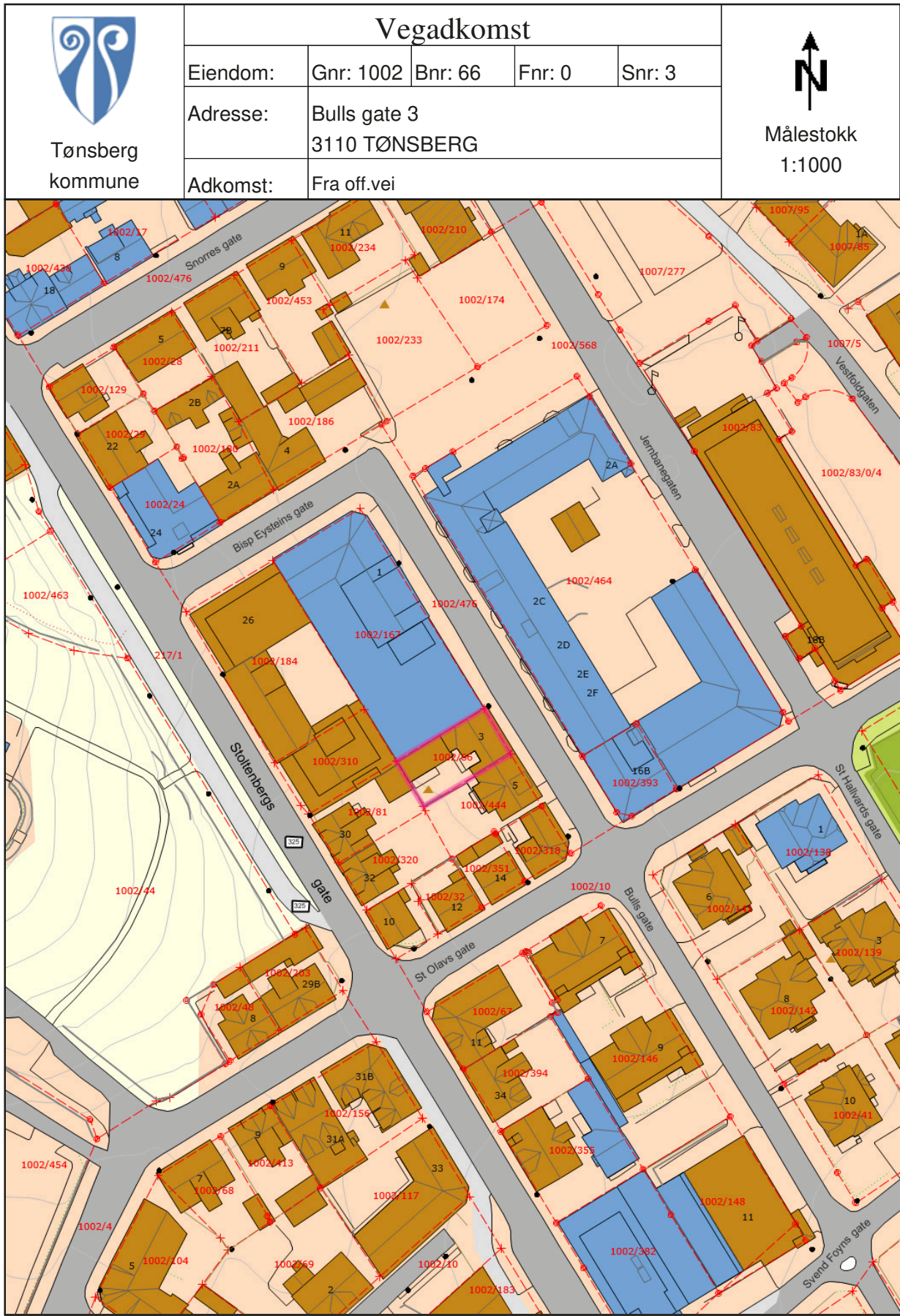
Tønsberg, den 3/7-89


























































Kenneth Rossavik



585 Tgl. først



| Tegnforklaring | | | | | |
|---|----------------------------|---|------------------------------------|---|--------------------|
|  | Matrikelnummer |  | MatrikelnummermedSnr |  | Flaggstang |
|  | MurFrittstående |  | Stolpe |  | Hekk |
|  | AnnetGjerde |  | Anslått grensepunkt |  | Gatelyst |
|  | Nøyaktig grensepunkt |  | Bygningsdelelinje |  | Teiggrense |
|  | Naturverngrense |  | Takkant |  | Bygningslinje |
|  | Mønelinje |  | Trapp inntill bygg |  | Takoverbyggkant |
|  | Taksprang |  | Veranda |  | Sti |
|  | Annet vegareal avgrensning |  | Gang- og sykkelvegkant |  | Gangvegkant |
|  | Trafikkøykant |  | Fortauskant |  | Vegkantavkjørsel |
|  | Vegdekkekant |  | Vegkant annet vegareal avgrensning | | |
|  | Husnummer |  | Husnummer med bokstav |  | Fylkesveg boks |
|  | Fylkesveg gatenavn |  | Kommunalveg gatenavn |  | Privatveg gatenavn |
|  | Bolig |  | Garasje og uthus |  | Annen næring |
|  | Frittstående trapp |  | Godkjente byggetiltak |  | Takoverbygg |
|  | Udefinerte bygg |  | Bolig |  | Garasje og uthus |
|  | Annen næring |  | Kommunegrense |  | Høydekurve |
|  | Forskningskurve |  | Lekeplass |  | Trafikkøy |
|  | Gang- og sykkelveg |  | Veg |  | Bebygd område |
|  | Skog |  | Annet | | |



| Tegnforklaring | | | | | |
|----------------|--|--|---|--|--|
| | Nøyaktig eiendomsgrense | | Anslått eiendomsgrense | | Nøyaktig grensepunkt |
| | Anslått grensepunkt | | RpOmråde detaljregulering/mindre endring | | RpOmråde detaljregulering/mindre endring |
| | RpOmråde detaljregulering/mindre endring | | RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø) | | RpOmråde vedtatt på bakkenivå |
| | Matrikelnummer. | | MatrikelnummermedSnr. | | Flaggstang |
| | MurFrittstående | | MurLoddrett | | Hekk |
| | AnnetGjerde | | Stolpe | | Gatelys |
| | Naturverngrense | | Bygningsdelelinje | | Bygningslinje |
| | Mønelinje | | Takkant | | Takoverbyggkant |
| | Taksprang | | Trapp inntill bygg | | Veranda |
| | Annet vegareal avgrensning | | Gang- og sykkelvegkant | | Sti |
| | Trafikkøykant | | Fortauskant | | Gangvegkant |
| | Vegdekkekant | | Vegkant annet vegareal avgrensning | | Vegkantavkjørsel |
| | Husnummer | | Husnummer med bokstav | | Fylkesvegboкс |
| | Fylkesveg gatenavn . | | Kommunalveg gatenavn . | | Privatveg gatenavn . |
| | Bolig | | Garasje og uthus | | Annen næring |
| | Godkjente byggetiltak | | RpGrense | | RpFormålgrense |
| | RpGrense | | RpFormålgrense | | Garasjeanlegg |
| | RpGrense | | RpFormålgrense | | RpSikringGrense |
| | RpBestemmelseGrense | | Avkjørsel - både inn og utkjøring | | Avkjørsel - kun utkjøring |
| | Eksisterende tre som skal bevares | | Byggegrense | | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | Regulert senterlinje | | Frisiktlinje | | Regulert kant kjørebane |
| | Regulert støyskjerm | | Måle- og avstandslinje | | Bevaring av bygninger og anlegg |
| | Bevaring av bygninger | | Bevaring av anlegg | | Bevaring av landskap og vegetasjon |
| | Frisiktsone ved veg | | Boligområde | | Blokkbebyggelse |
| | Almennyttig formål | | Kjøreveg | | Gate m/fortau |
| | Annen veggrunn | | Gang-/sykkelveg | | Gangveg |
| | Gatetun | | Parkeringsplass | | Bussholdeplass |
| | Park | | Felles avkjørsel | | Felles parkeringsplass |
| | Felles gårds plass | | Annet fellesareal | | Bolig/Forretning |



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 5 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 8 900 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

Rettsområder du får hjelp med

| |
|---|
| Samboeravtale, ektepakt og arv |
| Forbrukerkjøp og håndverkertjenester |
| Utleie og naboforhold |
| Tomtefeste, veirett og andre servitutter |
| Plan- og bygningsrett |
| Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg |
| Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side |

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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).
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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

Adresse: Bulls gate 3
3110 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Bettina Ranheim Grønseth

Oppdragsnummer: 1312230024

Telefon: 932 40 550
E-post: bettina.ranheim.gronseth@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 02.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon