

Bulls gate 3, 3110 TØNSBERG

**Sentrumsnær og lekker 3-roms
selveierleilighet. Nyere kjøkken, 2
soverom og felles hage. Flott
utleieobjekt!**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Felleskostn.: Kr 1 650,-
Selger: Melissa Margrethe Hogstad
Lundeberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1902
BRA-i/BRA Total 58/66 kvm
Tomtstr.: 227.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1002, bnr. 66
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1312230024

Sentrumsnær og lekker 3-roms selveierleilighet. Nyere kjøkken, 2 soverom og felles hage.

Moderne 3-roms med topp beliggenhet – Bulls Gate 3

Velkommen til en gjennomført og stilfull leilighet midt i byen! Her får du en moderne 3-roms med oppgradert kjøkken, romslige soverom og en karakteristisk stue med flislagt vegg som gir ekstra sjarm. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og innbydende, med en flott balanse mellom lyse og mørke detaljer.

Beliggenheten er uslåelig – kun få minutters gange til togstasjon, butikker, serveringssteder og alt bylivet har å by på.

Leiligheten har vært utleid for kr 16.000,- per måned (ekskl. strøm, TV/ internett) til juni 2025.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	61
Megleropplysninger	63
Vedtekter	65
Årsregnskap 2024	76
Ordinær generalforsamling 2025	81
Ekstraordinært årsmøte 2025	84
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

Leilighet: 2,71

kjellerbod:2,44

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

227.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset oppgang og fellesplatting for leilighetene.

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og gruset internveger, samt en felles platting.

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 bryggekannten og nyte livet kan virkelig anbefales. Restaurantene ligger på rekke og rad langs bryggekannten og her kan man spise et

bedre måltid hvis man ønsker det. Foynhagen er et sted man bør besøke på sommeren, de tilbyr utendørskonserter 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

Per Simen Olsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1907 med tykke steinmurer og støpt gulv på grunnen.

Vegger av antatt reisverk, med stående plank og kledd med stående trekledning.

Etasjeskille med bjelkelag av tre fylt med koks.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum takstein.

Div innkjøp byggevarer, mars 22 til juni 23

- IKEA kjøkken, mars 22

- Beskrivelse av utførte arbeider EI -Team Telemark, 2021.2022. (Se liste over utbedringer etter byggeår)

- Nytt avløp til kommunal hovedledning avløp og vannledning med ny stoppekran.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

-Utbedring av jordfeil påvist ved elkontroll datert 05.09.2022

GULV:

Fliser på bad, laminatgulv i øvrige rom

Kjellerbod: Stålglatt betong

VEGGER:

Flis på bad. Felt med spilevegg stue og kjøkken. Kontrastvegg stue. Øvrige rom har malte/tapetserte overflater.

Kjellerbod: Mur og trepanel

TAK/HIMLING:

Malt overflate bad. Øvrige rom har takess
Kjellerbod: Stubbelloft av tre.

Det ble målt en høydeforskjell på ca.20 mm. over 2 m. fra døråpning i kjøkken og mot stua.

Dette er avvik iht. Norsk Standard (TK2 normal standard ± 5 mm. over en 2-meters rettholt)

Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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:

Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Malt himling, vegger har fliser.

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil

på vegg over servant. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Nisje med hyller som antagelig har vært en dør. Stråleovn over nisje i vegg.

- Dusjkabinett med glassdører.

- Gulvmontert toalett.

- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for

tiltak. Det bemerkes at fliser er malt, antagelig flere ganger, og har noe ujevnheter.

Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv

Visuell kontroll og lasermåling viser overflater i normal stand alder tatt i betraktning,

tilfredsstillende fall på gulv, og
ingen skader eller svekkelser registrert under besiktigelsen.
Det registreres ingen luftespalte ved dørtreskel.
Gulvoverflaten er malt og har noe ujevnheter i malingen.
Det måles 23 mm fra gulv ved dør til slukrist.
Merknader: Byggeforskrift 1969 § 52:
"Våtrom skal ha vanntette gulv og vegger i utsatte områder og være utstyrt med sluk
som effektivt leder vann bort. Sluk
og avløp skal være plassert og utført slik at vann ikke trenger ut i tilstøtende rom eller
konstruksjoner."

Membran, tettesjiktet og sluk
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se
under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.
Sluk plassert under dusjkabinett. Det er tilgang uten å flytte kabinettet.
Sluket er av eldre type av plast. hjemmelshaver opplyser at det ikke finnes noen
opplysninger om membran. Det
opplyses også at det er varmekabel men denne virker ikke.
En mulig oppbygging av gulv ut fra det som er synlig rundt sluk, kan være:
Sveisemembran - plasfolie - påstøp - og
flis. Dette kan ikke undersøkes og bekreftes uten destruktive inngrep som demontering
av fliser siden membranen ligger
skjult i konstruksjonen

Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se
under.
To-rams koblede vinduer med ukjent alder. Antatt fra 80-90 tall
Ytterdør inn til leilighet er av eldre type uten brann og lyd godkjenning.
Hjemmelshaver opplyser at vinduene oppleves som trekkfrie og holder godt på varmen.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i
normalt god stand. Det ble ikke
avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ
innvirkning på funksjonen
Ytterdør oppfyller ikke dagens krav til lyd og brannmotstand men dette
var godkjent iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.
Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Dører i rømningsveier skal ha tilstrekkelig brannmotstand, være røyktette og selvstengende, og kunne betjenes uten nøkkel fra innsiden. (TEK17 § 11-9)

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegget har ukjent alder.

Stoppekran er plassert i fellesareal kjeller, passering er angitt på dør for sikringskap i felles oppgang

Rørøpplagg med vannrør av kobber plassert i bod, ikke lekkasjesikring, som sluk i gulv.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være

oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Varmtvannsbereder

armtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2013, med stikkontakt.

Berederen er plassert i kjellerbod.

Bereder fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Kjelleren har sluk i rom hvor stoppekran er plassert. Det er delt av med en lettvegg av tre, mellom rom med sluk og bod

hvor bereder er plassert, som stenger for avrenning til sluket. Dette kan løses ved å lage en åpning nederst på lettvegg.

Hjemmelshaver kan være behjelpelig med dette.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er utstyr som har en naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad. Det er ikke luftespalte for tilluft under dørbled til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vegger.

Ventilator på kjøkken er ikke en del av ventilasjon da den har kullfilter, uten avtrekk ut av

leiligheten. Vifte på bad er mekanisk styrt med bryter. Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

Forhold som har fått TG3:
Ingen TG3 på denne boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er byttet toalett og dusjkabinett v/ egeninnsats/ dugnad
- Septikkum fjernet, avløp koblet direkte på kommunens AF-rør. Ny tilførsel/nye rør lagt inn i kjeller og stoppekran byttet. Utført i 2024. Forholdene er drøftet med kommunen/ meldt inn og dokumentasjon foreligger. Utført av Terje Ellefsen AS
- Det var fukt/råte på deler av kjøkkenskap og delvis under gulv på kjøkkenet etter tidligere eier. Mulig fra blandebatteri/vask som lakk da jeg tok over hvis det har stått sånn over lang tid. Gravd ned til gammel koksisolering, platet og isolert opp på nytt og lagt nytt gulv. Dette ble utbedret i 2022, ingen problemer nå. Hele kjøkkenet er byttet ut med nytt Ikea kjøkken i 2022. Dokumentasjon tilgjengelig.
- PEC elektro utbedret jordingsfeil.
- På årsmøte ble det enighet om at eksklusiv bruksrett til et toalettrom på utsiden av leiligheten gis for 30 år, og at dette skal følge leiligheten. Vedtektene er planlagt endret for å formalisere avtalen; dette arbeidet er i prosess.

Innhold

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

Standard

Stilren og gjennomført 3-roms i Bulls Gate 3

Velkommen til Bulls Gate 3 – en moderne og smakfull leilighet for deg som setter pris på gode planløsninger og sans for detaljer.

Leiligheten har adkomst via felles inngangsparti. Merk at entréen, slik den fremstår i dag, er del av fellesarealet ifølge de originale byggetegningene. Herfra kommer du inn til en lys og åpen bolig med en varm og innbydende atmosfære.

Stuen er et lunt og elegant oppholdsrom med nøye gjennomtenkte material- og fargevalg. En flott flislagt vegg og stilige spilepaneler bak TV-en gir rommet særpreg og karakter. Kontrasten mellom mørke og lyse detaljer skaper en moderne, men samtidig harmonisk helhet.

Kjøkkenet er oppgradert de siste årene, og fremstår med tidsriktige farger og smarte løsninger. Spileveggen fra stuen er videreført også her, noe som binder rommene stilistisk sammen og gir et helhetlig uttrykk.

Leiligheten har to soverom – et hovedsoverom med plass til både dobbeltseng og god garderobeløsning, samt et fleksibelt ekstra rom som kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Badet er praktisk og romslig, med malte fliser og stilige detaljer som matcher resten av boligens uttrykk. Her er det både opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt god plass til oppbevaring i hyller og skap.

Dette er en leilighet som virkelig oppleves som gjennomført og innflyttingsklar – perfekt for deg som ønsker en bolig med stil, komfort og en sentral beliggenhet.

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

Leiligheten benytter parkering i gaten på fremsiden av bygget.
Parkering etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP 5835201.1.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. 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

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.

Felleskostnader og forretningsførsel:

Felleskostnadene er på kr. 1 650 per måned og dekker utvendig bygningsforsikring, forretningsførsel samt oppsparing til felles bufferkapital. Solibo er forretningsfører og har ansvar for håndtering av fellesutgifter, økonomisk drift og administrasjon. Sameiet er etablert med et fungerende styre, og dagens selger er styreleder. Det vil være mulighet for ny eier å engasjere seg og eventuelt tre inn i styret ved interesse. Gjeldende vedtekter ble oppdatert og tinglyst i 2024, og følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Arealopplysninger:

Arealene i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten og oppgis i BRA (bruksareal), som deles inn i:

- BRA-i: Areal innenfor boenheten
- BRA-e: Areal utenfor boenheten, men som tilhører den (f.eks. boder med adkomst utenfra)
- BRA-b: Areal av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten
- TBA: Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altaner tilknyttet boenheten

Energi

Oppvarming

Panelovn på kjøkken, stue og et soverom.
Stråleovn på bad.

Varmekabler på bad er deffekt.

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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

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

Forretningsførsel, forsikring og litt ekstra for å begynne å bygge opp et vedlikeholdsfond.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 650

Sameiet

Sameienavn

Bullsgate 3 Sameie

Organisasjonsnummer

933906671

Om sameiet

Sameiet består av 5 seksjoner.

Vedtekter/husordensregler

Det er i Mai 2025 avholdt ekstraordinær generalforsamling for å endre vedtektene.

Det er inntatt eksklusiv bruksrett for toalettrom i 1.etg:

Det står et toalett utenfor leiligheten i 1. etasje i det røde bygget, som er klassifisert som felles. Toalettet er ikke i bruk og blir ikke vedlikeholdt, noe som fører til kloakkluft.

Det er behov for å finne en løsning som hindrer videre lukt og hygieniske problemer. I tråd med vedtak fattet på ordinært årsmøte 22. april 2025, er det med dette ønskelig å sende inn forslag til endring av vedtektene for å formalisere eksklusiv bruksrett til toalettrommet i 1. etasje (rødt bygg), i tilknytning til seksjon nr. 3.

Forslag til ny paragraf i vedtektene: § 3-3 Eksklusiv bruksrett til fellesareal (toalettrom i 1. etasje, rødt bygg)

(1) Eier av seksjon 3 tildeles eksklusiv bruksrett til det tidligere felles toalettrommet i 1. etasje i det røde bygget.

(2) Bruksretten gjelder i 30 år fra vedtaksdato og følger seksjonen ved eierskifte.

(3) Seksjonseier har fullt ansvar for rengjøring, vedlikehold og eventuelle tiltak knyttet til rommets tilstand og funksjon.

(4) Toalettrommet anses i denne perioden som en del av seksjonens disponerte areal, og ikke som tilgjengelig fellesareal.

Vedtak: Melissa tildeles eksklusiv bruksrett til toalettet i 30 år. Hun får ansvar for vedlikehold og vurderer mulighet for fjerning av toalettet etter befarings. Vedtektene oppdateres.

Eier opplyser at det er viktig å presisere at eventuell kloakkluft skyldes at toalettet ikke er i bruk og derfor aldri blir trukket ned. Dette er ikke farlig og løses enkelt med periodisk bruk og rengjøring. Det har vært vurdert å gjøre om rommet til bod eller vaskerom, men dette overlates til ny eier å vurdere.

Beboer har meldt om lavt vanntrykk og luft i rørene. Rørsystemet skal undersøkes nærmere.

Det er bare kjent at dette gjelder en leilighet og er ikke et generelt problem i bygget iflg eier, og legger til at det ikke har vært problemer i denne seksjonen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnader jevnlig. Sist dugnad ble det enighet om at beboere som ikke møtte opp måtte betale kr. 700,-.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo 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.

Sameiet har nylig hatt en omfattende oppgradering av vann og avløp med nye rør til offentlig nett. Gammel septiktank er fjernet i denne forbindelse iflg selger.

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.

Info fra eier:

Dokumentert leiepotensial – langtidsleie, deleie og korttidsutleie (Airbnb)

Leiligheten har vært stabilt utleid over flere år, med månedlige leieinntekter på mellom kr 16?000 og 16?900. Alle tidligere leietakere har betalt strøm, TV og internett selv.

Nåværende leietakere betaler strøm selv, mens TV og internett er inkludert i leien.

Tidligere har eier også bodd i boligen selv og leid ut det minste soverommet for kr 7?500 per måned, noe som gir en svært god mulighet for å redusere egne boliggifter.

I tillegg ble leiligheten leid ut via Airbnb i sommermånedene 2022, uten at hele perioden ble leid ut – eier brukte også leiligheten selv til ferieformål. Likevel ble det oppnådd følgende dokumenterte leieinntekter:

- Juni 2022: 1?667 USD (ca. 16?500 kr)
- Juli 2022: 3?388 USD (ca. 33?000 kr)
- August 2022: 2?710 USD (ca. 26?500 kr)

Totalt over 76?000 kr på tre måneder, med betydelig potensial for enda høyere inntekt ved full utleie i perioden.

Disse forholdene gir ny eier flere attraktive muligheter – enten som helårs utleiebolig, deleie med romutleie, eller sesongbasert korttidsleie gjennom Airbnb.

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. Objektnavn 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 Filtnr: 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 overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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)

79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,00))

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

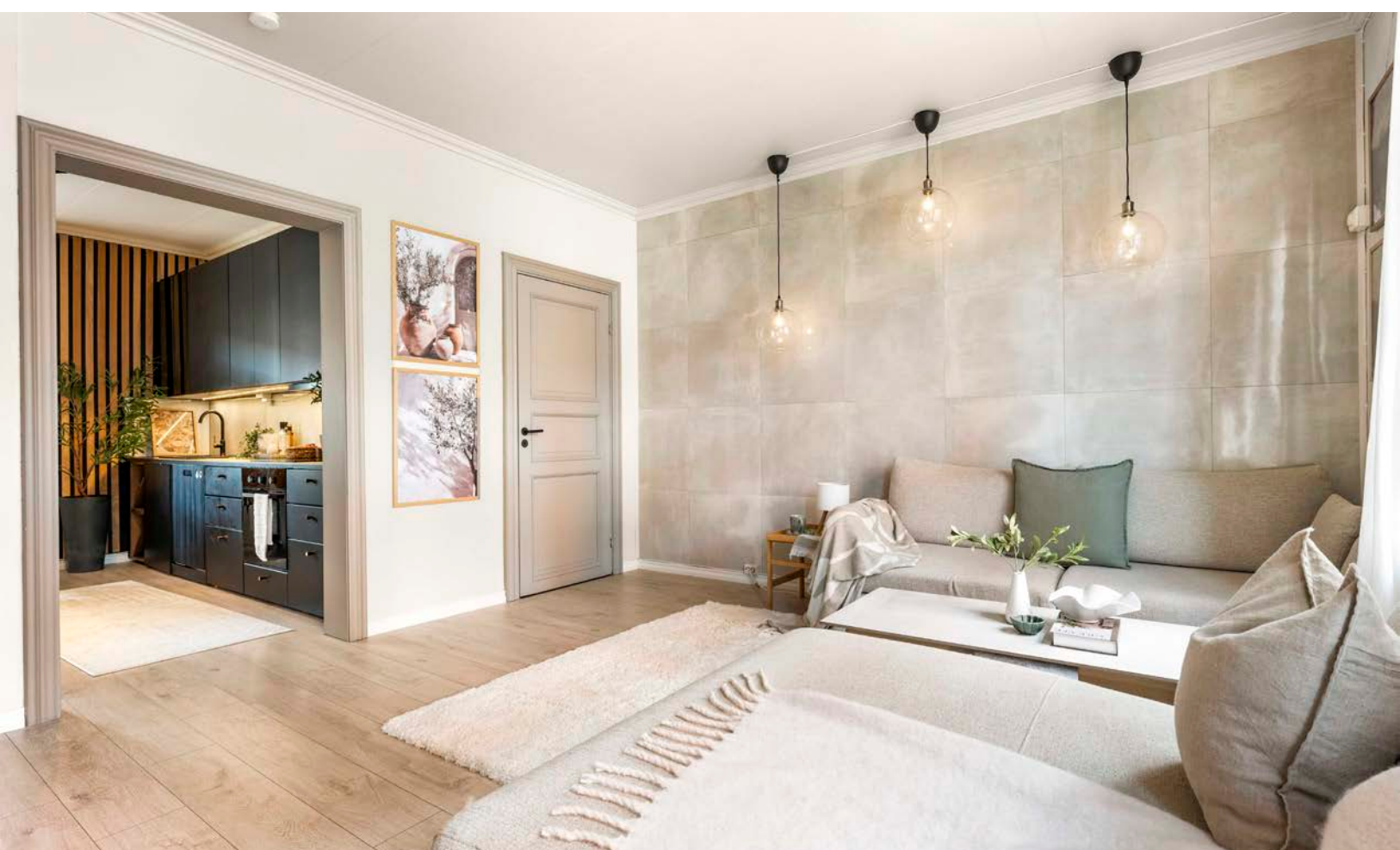
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

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

Salgsoppgavedato

15.05.2025











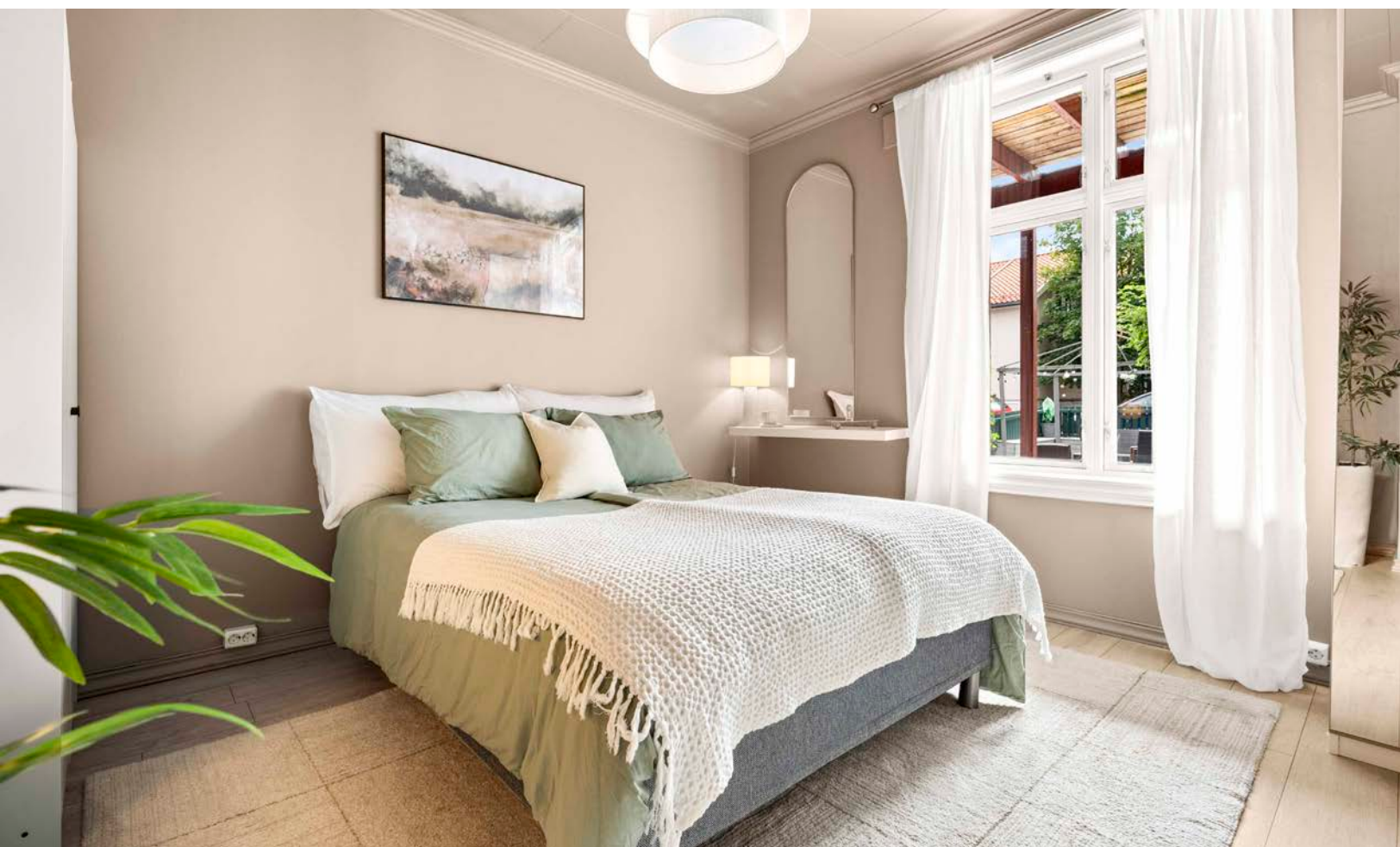


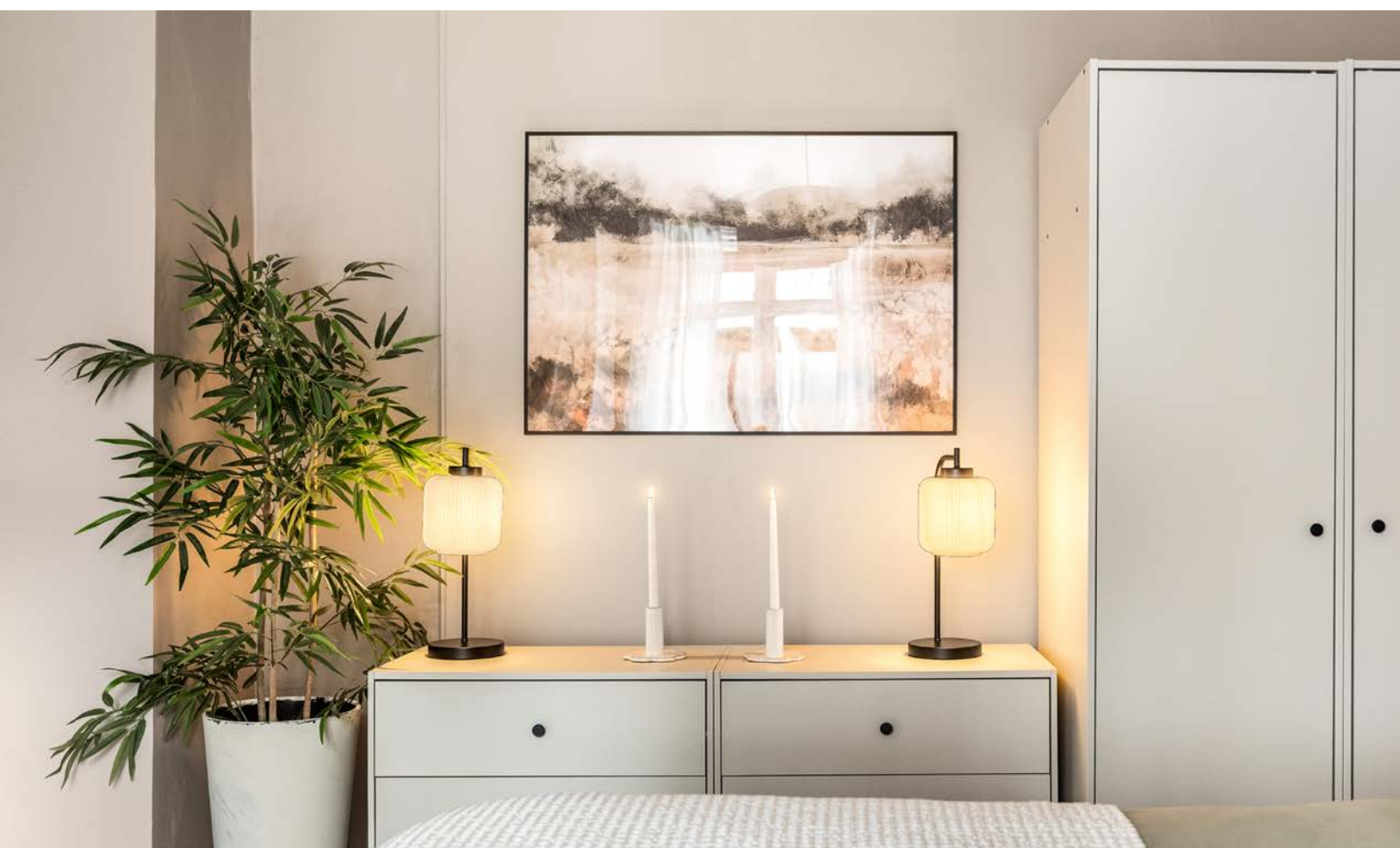
Et pent kjøkken med god oppbevaringsplass - Kjøkkenet ble satt inn i 2022





Toalettet på badet er skiftet det siste året. Her er det også opplegg til vaskemaskin.















Ekstra toalettrom i gangen.



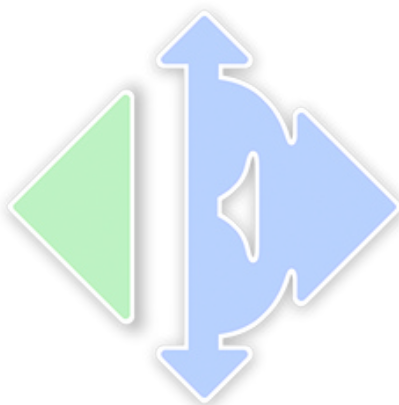
3D tegningen er ikke måltbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet i sameie
Bulls gate 3
3210 TØNSBERG



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Per Simen Olsen

Dato: 09/05/2025

Elvikveien 2

Stathelle 3967

90132460

bmpsolsen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1002, Bnr: 66
Hjemmelshaver:	Melissa M H Lundeberg
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1907
Tomt:	227 m²
Kommune:	Tønsberg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Melissa Lundeberg
Befaringsdato:	25.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Bygget ligger inntil en sidegate i bysentrum. Gruslagt bakgård med mulighet for å kjøre inn fra gaten.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført i 1907 med tykke steinmur og støpt gulv på grunnen.
Vegger av antatt reisverk, med stående plank og kledd med stående trekledning.
Etasjeskille med bjelkelag av tre fylt med koks.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god teknisk stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovn på kjøkken, stue og et soverom.
Stråleovn på bad.

ROMHØYDE:

Leilighet: 2,71

kjellerbod:2,44

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang

Det er et tidligere WC under trapp til 2.etg. i felles trappeoppgang, som etter vedtak i sameiets styre er gitt seksjonen eksklusiv bruksrett for 30 år, vedtekter blir oppdatert. Dette er tiltenkt bod og har et måleverdig areal på 1m2 BRA-e. Dette er ikke tatt med i leilighetens areal da bruksrett er tidsbegrenset.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering i gaten på fremsiden av bygget.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kvitteringer på:

- Div innkjøp byggevarer, mars 22 til juni 23
- IKEA kjøkken, mars 22
- Beskrivelse av utførte arbeider EI -Team Telemark, 2021.2022. (Se liste over utbedringer etter byggeår)
- Nytt avløp til kommunal hovedledning avløp og vannledning med ny stoppekran.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Utbedring av jordfeil påvist ved elkontroll datert 05.09.2022

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Fliser på bad, laminatgulv i øvrige rom
Kjellerbod: Stålglatt betong

VEGGER:

Flis på bad. Felt med spilevegg stue og kjøkken. Kontrastvegg stue. Øvrige rom har malte/tapetserte overflater.
Kjellerbod: Mur og trepanel

TAK/HIMLING:

Malt overflate bad. Øvrige rom har takess
Kjellerbod: Stubbelloft av tre.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Endringer utført av hjemmelshaver etter overtakelse 2021

2021-2022 Utført av EI-Team Telemark.

Ombygging av planløsning, med ny inngang til bad.fra stuen. Tettet igjen dør fra hoved-soverom. Fjerning av murvegg utenfor bad, sparklet og malt alle overflater. Nye innvendige dører. Spilevegg i stue og kjøkken. Fliser på vegg i stue. Utbedret vannskade grunnet en lekkasje fra blandebatteri på kjøkken, ved å bytte alt som var fuktig inkl koks i bjelkelag. Isolert, plastet og lagt nye plater som undergulv. Nytt laminatgulv i hele leiligheten untatt det minste soveommet. Nytt kjøkken med hvitevarer og blandebatteri.

- 2024 Skifte av vannledning inn til stoppekran, ny stoppekran. Påkobling avløp til kommunal hovedledning

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	58				58	
Underetasje kjellerbod		8				8
SUM BYGNING	58	8				
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealer kan avvike fra lovlig standard grunnet tilgjengelighet og målemetoder. Nøyaktig oppmåling kan være utfordrende pga. variasjoner i innervegger, skjevheter, karnapper, buer, vinkler, åpne rom over flere etasjer o.l. Eiendommens markedsverdi kan ikke beregnes matematisk ut fra oppgitte kvadratmeter alene. Arealopplysninger er målt med laser og/eller 3D skanning og basert på bruken på befaringsdagen.

Rommene kan mangle kommunal godkjenning eller bryte teknisk forskrift. Av HMS-hensyn undersøkes normalt ikke tak, loftsrom uten gulv eller risikofylte hulrom/kryperom

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble målt en høydeforskjell på ca.20 mm. over 2 m. fra døråpning i kjøkken og mot stua.

Dette er avvik iht. Norsk Standard (TK2 normal standard ± 5 mm. over en 2-meters retttholt)

Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Melissa Lundeberg

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Per Simen Olsen

Byggmester og Takstmann

09/05/2025



Per Simen Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Malt himling, vegger har fliser.
 Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Nisje med hyller som antagelig har vært en dør. Stråleovn over nisje i vegg.

- Dusjkabinett med glassdører.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak. Det bemerkes at fliser er malt, antagelig flere ganger, og har noe ujevnheter.

TG2 vurderes ved at overflater på flis har ujevnheter på grunn av fliser er malt.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv

Visuell kontroll og lasermåling viser overflater i normal stand alder tatt i betraktning, tilfredsstillende fall på gulv, og ingen skader eller svekkelser registrert under besiktigelsen.

Det registreres ingen luftespalte ved dørterskel.
 Gulvoverflaten er malt og har noe ujevnheter i malingen.

Det måles 23 mm fra gulv ved dør til slukrist.

TG2 vurderes ved at flis har malt overflate med ujevnheter og manglende spalte i dørterskel.

Merknader: Byggeforskrift 1969 § 52:

"Våtrom skal ha vanntette gulv og vegger i utsatte områder og være utstyrt med sluk som effektivt leder vann bort. Sluk og avløp skal være plassert og utført slik at vann ikke trenger ut i tilstøtende rom eller konstruksjoner."

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk plassert under dusjkabinett. Det er tilgang uten å flytte kabinettet.
Sluket er av eldre type av plast. hjemmelshaver opplyser at det ikke finnes noen opplysninger om membran. Det opplyses også at det er varmekabel men denne virker ikke.

En mulig oppbygging av gulv ut fra det som er synlig rundt sluk, kan være: Sveisemembran - plasfolie - påstøp - og flis. Dette kan ikke undersøkes og bekreftes uten destruktive inngrep som demontering av fliser siden membranen ligger skjult i konstruksjonen

TG2 vurderes ved at membran er ukjent og antas nådd forventet levetid

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat, med flis på vegg over benk.
 Dobbel oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
 Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap og nisje til oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap
 Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenet ble montert nytt i 2022 og at årsaken var en liten lekkasje fra blandebatteri. Dette fuktet opp gulv og den gamle innredningen.
 (Se også "oppgraderinger etter byggår" i denne rapporten)

Det er ikke registrert avtrekk gjennom yttervegg, viften har kullfilter. Funksjonen vurderes som tilfredstillende. Under befaringen ble det registrert at skuffen under oppvaskkum var ødelagt, men hjemmelshaver opplyser at den nå er skiftet ut og fungerer som tiltenkt.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.
 Under befaringen ble det registrert en dørklinke som var løs, på dør til hoved-soverom. Hjemmelshaver opplyser at denne er byttet ut og fungerer nå som tiltenkt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

To-rams koblede vidnuer med ukjent alder. Antatt fra 80-90 tall
 Ytterdør inn til leilighet er av eldre type uten brann og lyd godkjenning.
 Hjemmelshaver opplyser at vinduene oppleves som trekkfrie og holder godt på varmen.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen
 Ytterdør oppfyller ikke dagens krav til lyd og brannmotstand men dette var godkjent iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes ved at vinduer og dør er nær eller har passert forventet levetid

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Dører i rømningsveier skal ha tilstrekkelig brannmotstand, være røyktette og selvstengende, og kunne betjenes uten nøkkel fra innsiden. (TEK17 § 11-9)

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegget har ukjent alder.
 Stoppekran er plassert i fellesareal kjeller, passering er angitt på dør for sikringskap i felles oppgang

Rørøpplagg med vannrør av kobber plassert i bod, ikke lekkasjesikring, som sluk i gulv.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

TG2 vurderes ved ukjent alder på kobberrør og antas nær eller nådd forventet levetid

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.
 Forventet tid for utskifting av vannrør av kobber er 30 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2013, med stikkontakt.
 Berederen er plassert i kjellerbod.

Bereder fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
 Kjelleren har sluk i rom hvor stoppekran er plassert. Det er delt av med en lettvegg av tre, mellom rom med sluk og bod hvor bereder er plassert, som stenger for avrenning til sluket. Dette kan løses ved å lage en åpning nederst på lettvegg. Hjemmelshaver kan være behjelpelig med dette.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er utstyr som har en naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid.

TG2 vurderes ved at bereder har passert halve levetiden og har avvik for lekkasjesikring.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad. Det er ikke luftespalte for tilluft under dørblad til bad.
 Tilluft til boligen via ventiler i vegger.
 Ventilator på kjøkken er ikke en del av ventilasjon da den har kullfilter, uten avtrekk ut av leiligheten. Vifte på bad er mekanisk styrt med bryter.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes grunnet begrenset mulighet for avtrekk på bad og kjøkken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré i leilighet med 6 kurser hvorav to er merket.

Sikringsskap i 1.etg trappeoppgang i fellesareal med hovedsikringer for alle leilighetene.

El kontroll ble utført på grunn av jordfeil. Dette ble rettet med samsvarserklæring 05.09.2022

Hjemmelshaver opplyser at badegulv har varmekabler, men disse virker ikke.

Det anbefales å få utført utført el tilsyn, da det er ukjent når dette sist ble utført.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Bygningsdeler uten tilstrekkelig synlighet eller tilkomst får TGIU hvis de ikke har overskredet forventet levetid. TG 2 brukes ved marginal eller usikker restlevetid, selv uten synlige svekkelser. Tetthet, isolering og skjulte skader krever hulltaking, som må godkjennes av huseier. Mindre synlige mangler/skader som ikke påvirker verdien, utelates. Kontroll av byggesøknader og godkjenninger inngår ikke, men kan innhentes. Tak og utlufting vurderes visuelt/stedvis; skjulte feil kan ikke utelukkes.

Snø på befaringsdagen begrenser observasjoner. Våtrom vurderes visuelt og ved hullboring i tilstøtende vegger hvis praktisk mulig og godkjent av eier. Selgers opplysninger inngår i grunnlaget. Sluk er ofte vanskelige å vurdere pga. smuss og lignende. Årganger og informasjon fra selger forutsettes korrekte. Manglende opplysninger baseres på takstmannens vurdering, som kan avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vkt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier under 7,9 vkt% oppgis ikke i rapporten. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes ved at overflater på flis har ujevnheter på grunn av fliser er malt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes ved at flis har malt overflate med ujevnheter og manglende spalte i dørterskel.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes ved at membran er ukjent og antas nådd forventet levetid

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes ved at vinduer og dør er nær eller har passert forventet levetid

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes ved ukjent alder på kobberør og antas nær eller nådd forventet levetid

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes ved at bereder har passert halve levetiden og har avvik for lekkasjesikring.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet begrenset mulighet for avtrekk på bad og kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312230024	

Selger 1 navn
Melissa Lundeberg

Gateadresse	
Bulls gate 3	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3110

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312230024

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet toalett og dusjkabinett.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Septikkum fjernet, avløp koblet direkte på kommunens AF-rør. Ny tilførsel/nye rør lagt inn i kjeller og stoppekran byttet. Utført i 2024. Forholdene er drøftet med kommunen/meldt inn og dokumentasjon foreligger.

Arbeid utført av

Terje Ellefsen AS

Filer

[Rørarbeid Bulls .pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var fukt/råte på deler av kjøkkenskap og delvis under gulv på kjøkkenet etter tidligere eier. Mulig fra blandebatteri/vask som lekk da jeg tok over hvis det har stått sånn over lang tid. Gravd ned til gammel koksisolering, platet og isolert opp på nytt og lagt nytt gulv. Dette ble utbedret i 2022, ingen problemer nå. Hele kjøkkenet er byttet ut med nytt Ikea kjøkken i 2022. Dokumentasjon tilgjengelig.

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PEC electro utbedret jordingsfeil. Dokumentasjon vedlagt.

Filer

[Samsvarserklæring \(1\) \(1\).pdf](#)

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
- Beskrivelse

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

Tilleggs kommentar

Forretningsfører for sameiet er Solibo, som håndterer regnskap, felleskostnader og øvrig drift.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312230024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Melissa Lundeberg	ed7988988674ed30ee2dc0 3793fa60f21a6c4c2c	06.05.2025 14:32:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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>

Bulls gate 3

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Fylkeshuset	2 min
Totalt 8 ulike linjer	
Tønsberg stasjon	10 min
Linje RE11, RX11	
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.)	9 min
228 elever, 12 klasser	
Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.)	11 min
94 elever, 6 klasser	
Byskogen skole (1-10 kl.)	6 min
561 elever, 19 klasser	
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	6 min
91 elever, 10 klasser	
Slottsfjellet videregående Steinerskole	11 min
56 elever, 3 klasser	
Færder videregående skole	16 min
750 elever	

Ladepunkt for el-bil

Zeiner	7 min
Munkegaten 3	8 min



Kvalitet på skolene

Bra 71/100



Opplevd trygghet

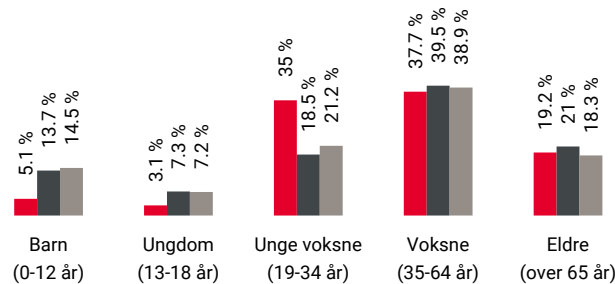
Veldig trygt 66/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tønsberg sentrum	1 301	851
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år)	5 min
30 barn	
Belmar barnehage (0-5 år)	9 min
74 barn	
Velle Træleborg barnehage (0-5 år)	9 min
65 barn	

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate	2 min
Post i butikk, PostNord	
0.1 km	
Meny Farmandstredet	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 80/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

- 

Stoltenberggate Balløkke
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Gunnarsbøparken sandvolleyballbane
Sandvolleyball

6 min 
0.5 km
- 

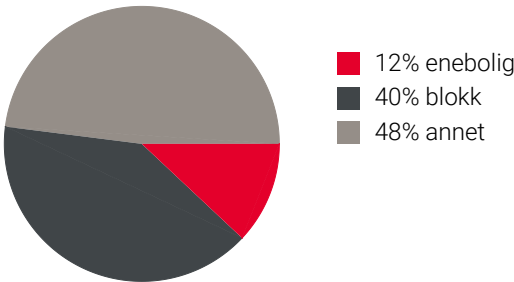
Spenst Tønsberg

4 min 
- 

WellnessClub Tønsberg

4 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

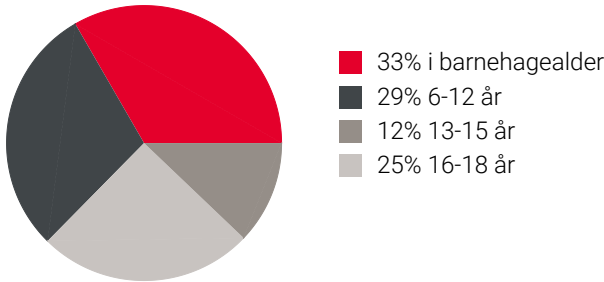
Farmandstredet

4 min 
- 

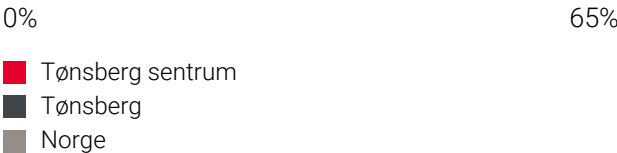
Vitusapotek Farmandstredet

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



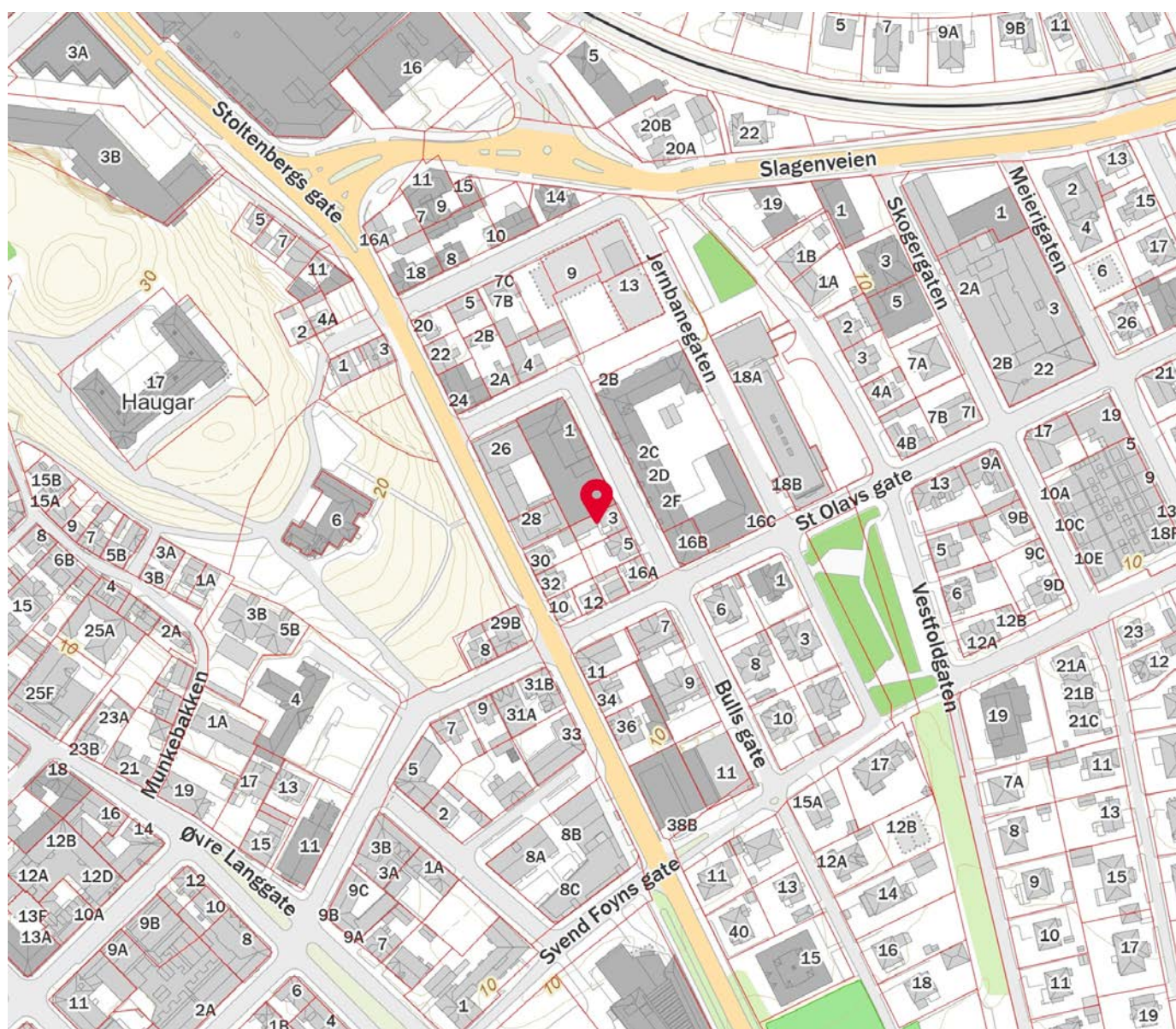
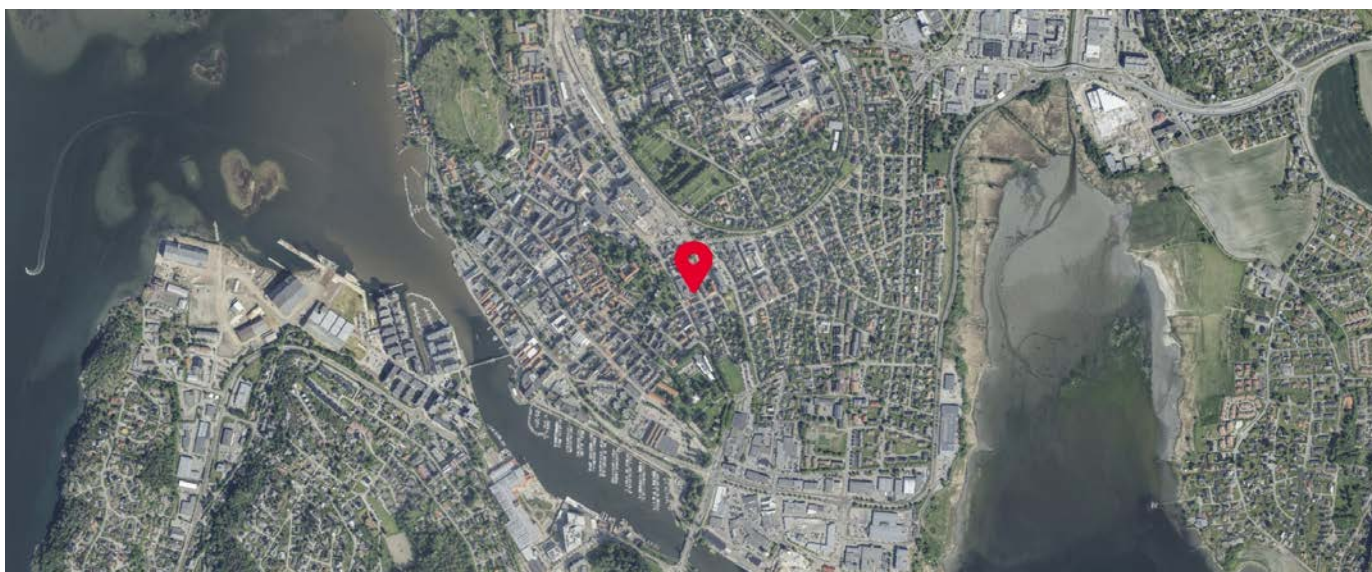
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

**Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS**

E-post: martine.skaara@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Bullsgate 3 Sameie****Megleropplysninger**

07.05.2025

Vi viser til forespørsel av 06.05.25

Boligselskap: Bullsgate 3 Sameie
Organisasjonsnr: 933 906 671
Gnr./bnr: 1002 / 66
Eier(e): Melissa Margrethe Hogstad Lundeborg

Seksjons-/andelsnr: 3
Adresse: Bulls gate 3, 3110 Tønsberg

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/bullsgate3/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/secure/styreportal/24232/hjemmeside/kontak

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP5835201.1.1
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Forr.fører har ikke kjennskap til fordeling av parkeringsplasser.

Informasjon om lån: Ingen felles lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 1.650,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke rapportert.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Bulls gate 3 Sameie - Referat fra ordinært årsmøte

Dato: 22. april 2025

Tid: Kl. 18:00

Sted: Digitalt via Microsoft Teams

Tilstede:

- Melissa Lundeborg (styreleder, referent)
- Marius Undrum (styremedlem)
- Linda Undrum
- Stian Myrvang (styremedlem)
- Jeanett Halvorsen

Jan Thomas Haugan (meldte forfall, følger referat)

Sak 1: Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent. Det ble enighet om å videreføre dagens felleskostnader, som dekker forretningsfører, forsikring og oppsparing til bufferfond over tid.

Vedtak: Årsregnskap godkjennes. Dagens felleskostnader videreføres.

Sak 2: Vedlikehold av bakgård – Asfaltering av hull

Bakgrunn: Det er enighet om at innkjøringsområdet og felles utearealer trenger opprydding og utbedring, spesielt med tanke på hull i asfalten. Tidligere dialog med beboere i Bulls gate 5 har vært positiv, og det er aktuelt å gjenoppta kontakt for å diskutere felles vedlikehold og eventuell dugnad. Kaldasfalt vurderes som en rimelig og gjennomførbar løsning.

Vedtak: Stian følger opp med Bulls gate 5 for å undersøke muligheten for spleiselag og samarbeid om vedlikehold. Styret vurderer bruk av kaldasfalt som en kostnadseffektiv løsning.

Sak 3: Vannrør – Lavt trykk og luft i rør

Bakgrunn: Det er meldt om lavt vanntrykk og luft i rør. Det mistenkes feil i anlegget.

Vedtak: Melissa innhenter befaring for videre vurdering og eventuell utbedring.

Sak 4: Toalett utenfor leilighet i 1. etasje i rødt bygg

Bakgrunn: Det står et felles toalett i 1. etasje (rødt bygg), rett utenfor Melissa sin leilighet. Det er ikke i bruk og vedlikeholdes ikke, noe som fører til lukt og hygieniske utfordringer.

Vedtak: Melissa tildeles eksklusiv bruksrett til toalettet i 30 år. Hun får ansvar for vedlikehold og vurderer mulighet for fjerning av toalettet etter befaring. Vedtektene oppdateres.

Sak 5: Parkeringsområde – Oversikt og organisering

Bakgrunn: Parkeringsområdet utenfor sameiet er ifølge Kartverket registrert som eiendom tilhørende Bulls gate 5. Flere beboere i Bulls gate 3 benytter imidlertid dette området til parkering, men det mangler tydelige avtaler om bruksrett, vedlikehold og ansvar.

Vedtak: Stian tar initiativ til å kontakte beboere i Bulls gate 5 for å etablere en felles forståelse av bruk og ansvar knyttet til parkeringsområdet. Det vurderes mulighet for felles dugnad og samarbeid om fremtidig vedlikehold og organisering.

Sak 6: Dugnad – Sette dato

Bakgrunn: Sameiet er enige om at bakgården og fellesområdet trenger opprydding og utbedringer. Det er behov for å bytte ut skadde og råtne planker på plattingen, rydde søppel, klippe busker og hekker, vaske søppelbøtter og generelt få området i bedre stand. Det vurderes også en mer permanent løsning for søppelkassene, enten ved å bygge de inn med dør og lås, eller flytte dem.

Vedtak: Dugnad gjennomføres søndag 4. mai 2025 kl. 13:00. De som ikke møter, betaler et bidrag på kr 700 eller får tildelt en oppgave som må utføres i etterkant. Stian tar oppgave etter 5. mai grunnet fravær.

Tilleggsinformasjon fra møtet

- Marius og Linda Undrum får eksklusiv bruksrett til fellesarealet utenfor sin leilighet i 3. etasje i 30 år. Vedtektene oppdateres.
- Marius sjekker platting og hva som trengs av materialer, og henter henger til hageavfall.
- Melissa ser på løsninger for nytt søppelskur. Marius tar mål av søppelkasser.

Avslutning:

Møtet ble avsluttet kl. 19:00. Takk til alle fremmøtte for godt engasjement og konstruktiv dialog!

Melissa Lundeberg
Styreleder, Bulls gate 3 Sameie
Dato: 23. april 2025

VEDTEKTER
FOR
BULLSGATE 3 SAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 04.07.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Bullsgate 3 sameie.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av fem boligseksjoner på eiendommen gnr. 1002, bnr. 66 i Tønsberg kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Kjeller, boder og loftstom er fordelt i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4-4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-5 Søknaplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg

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

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-6 Inhabilitet

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

7-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Årsregnskap 2024

for

Bullsgate 3 sameie

Orgnr: 933 906 671

Disponible midler

Regnskap 2024

DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	0
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	
Årets resultat	27 039
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	27 039
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	27 039
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE	
Omløpsmidler	44 527
Kortsiktig gjeld	17 488
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	27 039

Boligselskapet var registrert i enhetsregisteret i 2024 og har ikke meldt inn noe regnskap tidligere, dermed viser årsregnskapet kun tall ifra 2024.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		22 500	90 000
Oppstartskapital		47 255	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		69 755	90 000
DRIFTSKOSTNADER			
Forsikring		13 255	55 000
Forretningsførsel		10 417	25 400
Vedlikehold		0	5 000
Juridisk Bistand		17 488	0
Andre driftskostnader	2	1 628	2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		42 787	87 400
DRIFTSRESULTAT		26 968	2 600
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansinntekter		72	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-72	0
Resultat		27 039	2 600
DISPONERING			
Overført til/fra egenkapital	3	27 039	
SUM DISPONERING		27 039	

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
SUM ANLEGGSMIDLER		0
OMLØPSMIDLER		
Kundefordringer		8 761
Forskuddsbetalte kostnader	4	27 839
Bankinnskudd		7 927
SUM OMLØPSMIDLER		44 527
SUM EIENDELER		44 527
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	3	27 039
SUM EGENKAPITAL		27 039
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
SUM LANGSIKTIG GJELD		0
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		17 488
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 527

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bank- og andre transaksjonskostnader	1 628
Sum andre driftskostnader	1 628

NOTE 3 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	0
Overført til/fra egenkapital	27 039
Opptjent egenkapital 31.12	27 039

NOTE 4 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	13 255
Andre forskuddsbetalte kostnader	14 583
Sum forskuddsbetalte kostnader	27 839

Ordinær Innkalling til Årsmøte – Bulls gate 3 Sameie

 Dato: 22. april 2025

 Tidspunkt: 18:00

 Sted: Digitalt via Microsoft Teams (lenke vil bli sendt ut i god tid før møtet)

Saksliste

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
2. Vedlikehold av bakgård – Asfaltering av hull
3. Vannrør – Lavt trykk og luft i rør
4. Toalett utenfor leilighet i 1. etasje i rødt bygg
5. Parkeringsområde – Oversikt og organisering
6. Dugnad – Sette dato for dugnad

Saksgrunnlag for innmeldte saker

Sak 2 – Vedlikehold av bakgård: Asfaltering av hull

Bakgrunn:

Det er slitasje og hull i asfaltdekke i bakgården. For å sikre trygghet og vedlikehold av fellesarealet, er det nødvendig å utbedre asfalten.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter oppdatert pristilbud for utbedring av asfaltdekke i bakgården. Arbeidet skal vurderes i sammenheng med eventuelle bidrag fra Bulls gate 5, da begge bygg deler bruken av området. Det har tidligere vært positiv dialog med beboere i Bulls gate 5, og styret følger opp dette videre.

Sak 3 – Vannrør: Lavt trykk og luft i rørene

Bakgrunn:

Beboer har meldt om lavt vanntrykk og luft i rørene. Dette kan tyde på problemer i rørsystemet som bør undersøkes nærmere.

Forslag til vedtak:

Styret følger opp saken med forretningsfører og vurderer behovet for inspeksjon og eventuelle utbedringer.

Sak 4 – Felles toalett i 1. etasje i rødt bygg**Bakgrunn:**

Det står et toalett utenfor leiligheten i 1. etasje i det røde bygget, som er klassifisert som felles. Toalettet er ikke i bruk og blir ikke vedlikeholdt, noe som fører til kloakklukt. Det er behov for å finne en løsning som hindrer videre lukt og hygieniske problemer.

Forslag til vedtak:

Vurdere alternativer, inkludert fjerning av toalettet eller annen egnet løsning, og iverksette tiltak i tråd med sameiets interesser.

Sak 5 – Parkeringsområde: Oversikt og organisering**Bakgrunn:**

Det er behov for å få oversikt over bruk og forvaltning av parkeringsområdet. I følge Kartverket tilhører området Bulls gate 5, men det benyttes også av beboere i Bulls gate 3. Det er nødvendig å komme i dialog med Bulls gate 5 for å avklare eierskap, bruk og vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Styret får i oppgave å kartlegge parkeringssituasjonen og ta kontakt med Bulls gate 5 med sikte på å avklare eierskap, bruk og eventuelle fremtidige samarbeidsavtaler.

Sak 6 – Dugnad: Fastsettelse av dato**Bakgrunn:**

Styret ønsker å gjennomføre en felles dugnad for å ivareta trivsel og vedlikehold i sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår og fastsetter en dato for dugnad og organiserer gjennomføringen.

Årsberetning for 2024/2025

Bulls gate 3 Sameie ble etablert høsten 2024, og dette er vårt aller første ordinære årsmøte. Vi er et lite sameie med fem seksjoner, og tre av seksjonseierne har hatt styreansvar i denne oppstartsfasen.

Den første perioden har i stor grad handlet om å få på plass nødvendige avtaler og få oversikt over sameiets drift og behov. Samtidig har det dukket opp et par utfordringer, blant annet et brudd i vannrør, som krevde rask handling, samt behov for juridisk bistand og andre etableringskostnader i forbindelse med opprettelse av sameie.

Fordi sameiet ikke hadde bygd opp noen økonomisk buffer ennå, ble disse kostnadene delt mellom seksjonseierne, som selv har bidratt økonomisk for å sikre nødvendige tiltak.

Styret har satt felleskostnadene lavt i oppstartsfasen, slik at de foreløpig dekker:

- Forretningsførsel
- Forsikring
- Litt ekstra for å begynne å bygge opp et vedlikeholdsfond

Det har ikke vært behov for formelle styremøter utover den løpende dialogen mellom styremedlemmer og seksjonseiere – en naturlig løsning i et så lite sameie.

Styret ønsker å takke alle seksjonseiere for innsatsen, samarbeidet og den positive innstillingen i oppstarten. Vi ser frem til å utvikle et velfungerende og godt bomiljø sammen.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Bullsgate 3 Sameie
5. mai 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 04.05.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Bullsgate 3 Sameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Dato for møte: 05.05.2025

Tidspunkt: 18:00

Åpent for skriftlig avstemming: 06.05.2025 kl. 12.00 til og med 13.05.2025 kl. 18:00.

[Trykk her for å avgi din stemme](#)



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ENDRING AV VEDTEKTENE – EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL TOALETTROMMET I 1. ETASJE



1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet



2. Endring av vedtektene – eksklusiv bruksrett til toalettrommet i 1. Etasje

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det står et toalett utenfor leiligheten i 1. etasje i det røde bygget, som er klassifisert som felles. Toalettet er ikke i bruk og blir ikke vedlikeholdt, noe som fører til kloakkluft. Det er behov for å finne en løsning som hindrer videre lukt og hygieniske problemer.

I tråd med vedtak fattet på ordinært årsmøte 22. april 2025, er det med dette ønskelig å sende inn forslag til endring av vedtektene for å formalisere eksklusiv bruksrett til toalettrommet i 1. etasje (rødt bygg), i tilknytning til seksjon nr. 3.

Forslag til ny paragraf i vedtektene:

§ 3-3 Eksklusiv bruksrett til fellesareal (toalettrom i 1. etasje, rødt bygg)

- (1) Eier av seksjon 3 tildeles eksklusiv bruksrett til det tidligere felles toalettrommet i 1. etasje i det røde bygget.
- (2) Bruksretten gjelder i 30 år fra vedtaksdato og følger seksjonen ved eierskifte.
- (3) Seksjonseier har fullt ansvar for rengjøring, vedlikehold og eventuelle tiltak knyttet til rommets tilstand og funksjon.
- (4) Toalettrommet anses i denne perioden som en del av seksjonens disponerte areal, og ikke som tilgjengelig fellesareal.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret foreslår at overnevnte vedtektsendring vedtas, og at seksjon 3 tildeles eksklusiv bruksrett til toalettrommet i 1. etasje, rødt bygg.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bulls gate 3
3110 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre