



aktiv.

Nordlysveien 2, 3113 TØNSBERG

**Særegen og forfriskende 1-roms leilighet med solrik balkong og sjøutsikt - parkering - rå og original look!**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

## Tea Wærland

**Mobil** 930 50 261

**E-post** tea.werland@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 177 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 428 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 089,-  
**Selger:** Emil Alexander Larsen  
Johannessen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 31/42 kvm  
**Tomtstr.:** 979 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 154, bnr. 113  
**Andelsnr.:** 21  
**Oppdragsnr.:** 1312240058

## Din nye bolig? Kanskje din aller første bolig?

Er du på boligjakt? Dette kan bli ditt nye hjem! Leiligheten er for deg som verdsetter noe ekstra. I denne 1-roms leiligheten er det gode løsninger, gjennomført stil og overraskende god plass - la deg gjerne inspirere av dagens løsninger! I Nordlysveien 2 bor du med korte avstander til alt hva Tønsberglivet kan tilby; sjø- og strandliv, byliv, tur-og rekreasjonsmuligheter samt solrike og rolige omgivelser. Du kan parkere rett utenfor døren, sette deg ute på terrassen og nyte sol og sjøutsikt! Det er godt med lagring i 3 bodar. Den ene boden er i dag innredet som kontor - eller ønsker du deg et eget omkleddingsrom? Dette er et perfekt førstegangskjøp!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	63
Forbrukerinformasjon .....	86
Budskjema .....	87



Velkommen til Nordlysveien 2



Leiligheten er maks utnyttet - de store vindusflatene gir et ytterligere romslig uttrykk.  
(bilde til høyre er et illustrasjonsbilde)





Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

PAPIR





Sovealkove med garderobeskap og plass til dobbelseng.  
Under sengen er det også godt med oppbevaringplass i skuffer. Seng og ny  
overmadrass medfølger salget.

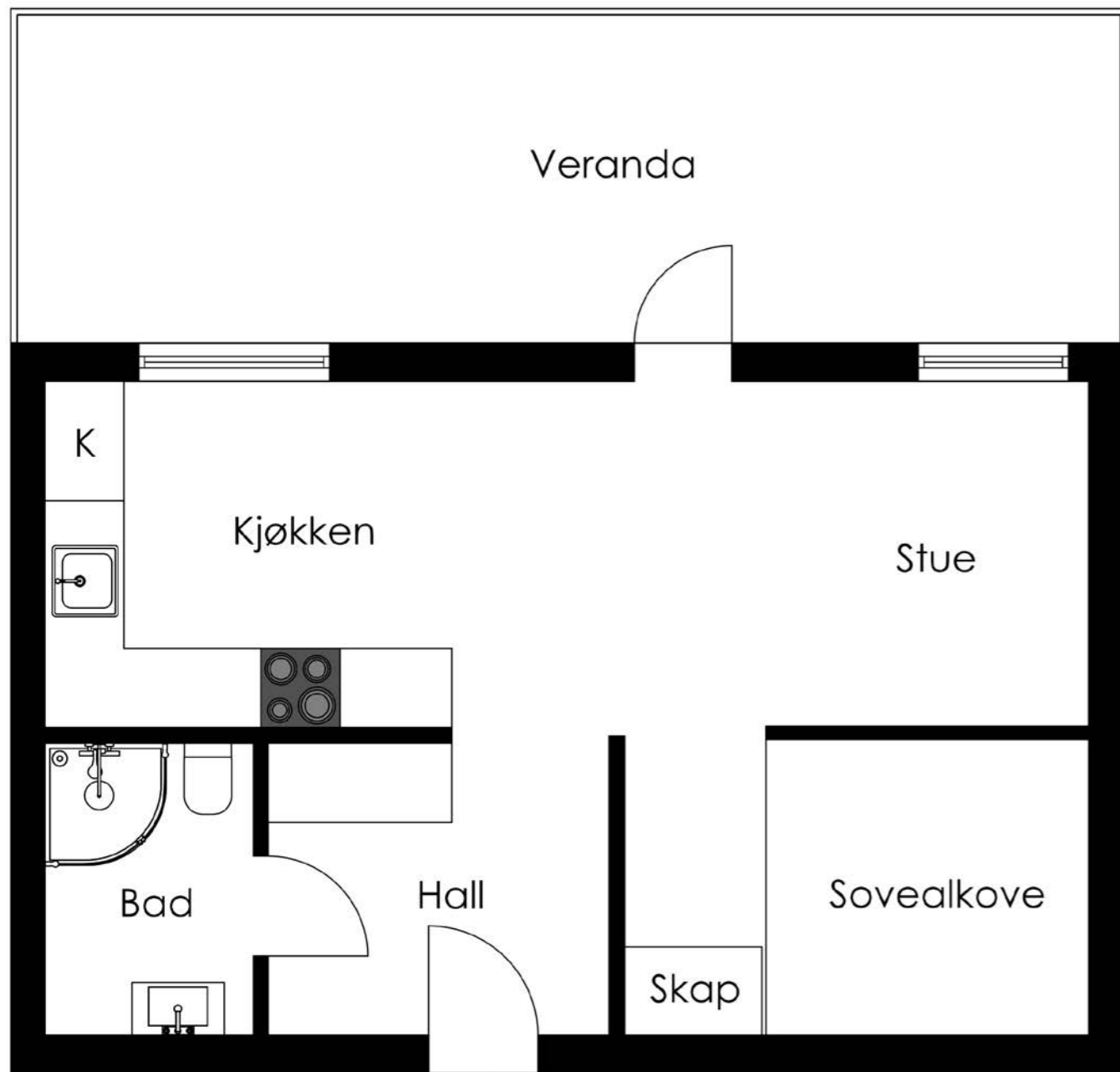


Bad sist pusset opp i 2005. Badet er innredet med servant, toalett og dusj.

I entre er det god plass til å henge fra seg yttørtøyet.







på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

2D Plantegning



Prod ikke målbar 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.

3D Plantegning



Boden i kjeller er innredet pent og er tidligere brukt som hjemmekontor - det er kun godkjent som bod.





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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 31 m<sup>2</sup>

BRA - e: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 42 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Bod2. etasje

BRA-i: 31 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken med sovealkove , Bad

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Bod på loft har ikke målbart areal iht. NS 3940 som følge av lav takhøyde og skråtak. Gulvarealet ble målt til ca. 4 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bod på felles loft, samt to boder i felles kjeller på til sammen 11 m<sup>2</sup> som følger leiligheten iflg. selger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at boder tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

979 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Svakt skrående tomt.

### Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i familievennlige omgivelser i Tønsberg kommune.

Nordlysveien 2 ligger i et rolig og veletablert boligområde i Tønsberg kommune. Eiendommen er plassert i et nabolag som kombinerer trygghet og komfort, perfekt for familier som ønsker nærhet til både byens fasiliteter og naturskjønne omgivelser.

Beliggenheten gir kort avstand til skoler, barnehager og lekeplasser, noe som gjør området svært barnevennlig. Tønsberg sentrum ligger bare en kort kjøretur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturelle opplevelser. I tillegg byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter, med tur- og sykkelstier som gir mulighet for en aktiv hverdag i naturen.

Transportmulighetene er gode, med enkel tilgang til E18 som gir effektiv pendling til Sandefjord, Larvik, og Oslo. Det finnes også gode kollektivtilbud i nærheten, med bussholdeplasser og togforbindelser som gjør hverdagen enkel for pendlere.

Nordlysveien 2 tilbyr en flott kombinasjon av sentral beliggenhet og fredelige omgivelser. Her kan du nyte det beste av hva Tønsberg har å tilby, samtidig som du bor i et trygt og harmonisk område som passer for alle aldersgrupper. Velkommen til et område som gir en balansert og behagelig hverdag!

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av trehusbebyggelse med eneboliger og flermannsboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Regnbuen (0-5 år) ca. 0.2 km

Slagen barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 0.5 km

Presterød skole (1-7 kl.) ca. 1.6 km

Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca. 2 km

Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.3 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 3.7 km

Færder videregående skole ca. 4.4 km

### Skolekrets

Presterød skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Buss: Vestsolveien ca. 0.4 km

Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 3.3 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 25 min med bil

### Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig - Byggeår: 1964

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1964.

Bygget er oppført i tre over grunnmur i betongblokker e.l. Det er bod på ca. 4 m<sup>2</sup> på felles loft, samt to boder i felles kjeller på til sammen 11 m<sup>2</sup> som følger leiligheten iflg. selger. Dette er en leilighet som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Taktekking, takrenner og beslag ble antatt skiftet på 1990 tallet. På 1990 tallet ble også trekledning skiftet, samt at yttervegger ble etterisolert. I 2019 ble bygget drenert på nytt. I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning og det meste av innvendige overflater ble fornyet og pusset opp i 2021/2023. I 2021 ble også det meste av EL-anlegget i leiligheten oppgradert. Bad er sist pusset opp i 2005, men på bad er det blant annet lite fall til sluk, samt at rommet er svakt ventilert. Det er også to sprekkene fliser på vegg. Det er skjeve gulv i leiligheten, dette sees i sammenheng med noe eldre setninger i grunn og fundamenter, samt noe grov utførelse på oppføringstidspunktet. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstingeniør ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med

liggende trekledning. Det er observert at det er skiftet trekledning på alle fasader, samt at yttervegger er etterisolert. I følge tidligere tilstandsrapport det meste av trekledning ved balkong skiftet i 2021, ellers er trekledning antatt fra 1990 tallet. Det er taktekingen er av betongtakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Takteking, takrenner og nedløp er antatt fra 1990 tallet. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft fra felles trapp. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu er fra 2012 og fra 2019. Terrassedør i tre, fra 2021 og entredør i tre, av eldre dato. Balkongen fra 2021 er oppført i tre over søyler i tre. I 2024 ble håndløper malt på nytt.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av kork. Det er malte plater på vegger og malt panel i tak. Det er opplyst at alle overflater ble pusset opp og fornyet i 2021. Arbeid utført i 2021 er gjort som egeninnsats av tidligere eier. I 2023 ble det lagt nye gulv, samt at vegger og tak ble malt på nytt. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagnes eier. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

#### VÅTROM

Bad sist pusset opp i 2005 iflg. tidligere tilstandsrapport. Badet er innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kork på gulv.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i kobber, med felles hovedstoppekran i kjeller. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er opplyst at det ble foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken i 2005/2021/2023. Deler av vann- og avløpsrør er av eldre dato. Varmtvannsbereder på 120 liter, fra 2005, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp Sikringskap med skrusikringer, plassert i felles trapperom. Det er opplyst at det meste av EL-anlegget i leiligheten ble skiftet av fagmann i 2021. EL-anlegget på bad er fra 2005, men det ble skiftet termostat til gulvvarme i 2021. I 2021 ble det også lagt opp nytt EL-anlegg i den ene kjellerboden. I 2023 ble det fjernet noen overflødig kontakt, ledninger o.l. Deler av EL-anlegget er av eldre dato/byggeår.

#### TOMTEFORHOLD

Støpte betongfundamenter på løsmasser e.l. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra 2019, bestående av platonplast, drenerende masser, samt drensør i grunnen. Arbeid utført i 2019 ble gjort av fagmann i regi av borettslaget.

#### Lovlighet

Leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Arvid Lysgård den 8/1-2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Sprekk i to flis på vegg på bad.
- Byttet noen rør under vasken på kjøkken for bedre drenering av vask, egeninnsats.
- Det er fjernet noen kontakter av Per Johansen-faglært.
- EL-anlegg ble sjekket ved kjøp i 2023.
- Det er lader til el-bil for borettslaget på parkeringsplass.
- Endring i felleskostnader 1.1.2025

#### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder; Entré, bad/WC, sovealkove og stue/kjøkken. Terrasse. To kjellerboder (en innredet kjellerbod til flerbruk) samt en stor loftsbod. Felles rom for egen vaskemaskin og tørketrommel i kjeller.

#### Standard

Leiligheten har en praktisk entré som står i stil med resten av denne særegne leiligheten. Her er det god plass til oppheng av yttertøy.

Stue og kjøkken er i en velfungerende, åpen løsning med rom for både TV-krok, spiseplass og hjemmekontor. Kjøkkenet er et moderne kjøkken med rustikke løsninger kombinert med det praktiske og delikate. Her er det god plass for mye god matlaging. De store vindusflatene slipper inn godt med lys. Det er innredet en kjellerbod som fint kan fungere som arbeidsplass, garderoberom eller gamingrom.

Badet er et delikat og flislagt rom med varmekabler. Innredningen består av dusjhjørne, servant med underskap og toalett.

Sovealkoven er en plassbygd, seng med masse lagring under (garderobe). Alkoveløsningen bærer preg av eiers virke som matros. En lun og smart "soveromsløsning".

Ute på terrassen er det tilrettelagt for grilling og hygge med plassbygd sittelounge. Her er det gode solforhold og sjøutsikt! Balkongen er en ekstra stue og kjøkken(!) hele sommerhalvåret. Det medfølger seil til de varmeste dagene for å trekke under skyggen eller være i le for den norske sommeren.

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

Forhold som har fått TG2:

#### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra balkong og fra bakkenivå. Nøyaktig alder på takteking er ukjent, men takteking er antatt fra 1990 tallet. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon. Tilstandsgrad ofte satt basert på alder. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vask og vedlikehold anbefales utført.  
Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

#### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Takrenner og nedløp er av nyere dato. Elles er beslag, pipehatter o.l. antatt fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For å unngå skjevfordeling av snø, bør det også monteres snøfangere over balkonger. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

#### Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er observert at det er skiftet trekledning på alle fasader, samt at yttervegger er etterisolert. I følge tidligere tilstandsrapport det meste av trekledning ved balkong skiftet i 2021, ellers er trekledning antatt fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normalt elde og slitasje, men fasader er noe misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Fasader bør påregnes vasket og overflatebehandlet

på nytt. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

#### Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

#### Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er ikke montert vedovn i leiligheten, men selger opplyser at ettermontering er mulig. Det er feieluke på loft og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer. På loft er

det fukt- og tjæregjenomslag under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Ved eventuell ettermontering av ildsted bør det først foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Dette for å undersøke om pipe er i god stand og om den kan tas i bruk.

#### Innvendige trapper

Felles adkomsttrapp i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og åpning i rekkverk opp til dagnes krav, men håndløper bør påregnes montert.

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

#### Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

Det er fliser på vegger og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.  
På vegg mellom servant og dusj er det observert sprukne fliser på vegg.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:  
Våtrommet fungerer med dette avviket, men sprukne fliser bør påregnes skiftet.

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall til sluk og det er ikke oppkant på membran ved dør. Dette fører til at krav til sluk som var gjeldende da badet ble bygget ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann bør påregnes.

#### 2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

#### Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med felles hovedstoppekran i kjeller. Det er kobberør i bygget. Det er opplyst at det ble foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken i 2005/2021/2023. Deler av vannrør er av eldre dato. Arbeid utørt i 2005/2021 ble gjort som egeninnsats av tidligere eier. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagens eier.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger. Tilstandsgrad 2 også satt da utført arbeid er gjort som egeninnsats og det mangler dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er opplyst at det ble foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken i 2005/2021/2023. Deler av avløpsrør er av eldre dato. Arbeid utørt i 2005/2021 ble gjort som egeninnsats av tidligere eier. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagens eier.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsrør. Tilstandsgrad 2 også satt da utført arbeid er gjort som egeninnsats og det mangler dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra bad og friskluftventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Siden det kun er naturlig ventilasjon på bad, fremstår leiligheten som noe svakt ventilert

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Mekanisk vifte på bad anbefales etablert.

#### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter, fra 2005, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjons ventil korrekt tilsluttet avløp

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i felles trapperom. Det er opplyst at det meste av EL-anlegget i leiligheten ble skiftet av fagmann i 2021. EL-anlegget på bad er fra 2005, men det ble skiftet termostat til gulvvarme i 2021. I 2021 ble det også lagt opp nytt EL-

anlegg i den ene kjellerboden. I 2023 ble det fjernet noen overflødige kontakter, ledninger o.l. Deler av EL-anlegget er av eldre dato/byggeår.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1964 Det er opplyst at det meste av EL-anlegget i leiligheten ble skiftet av fagmann i 2021. EL-anlegget på bad er fra 2005, men det ble skiftet termostat til gulvvarme i 2021. I 2021 ble det også lagt opp nytt EL-anlegg i den ene kjellerboden. I 2023 ble det fjernet noen overflødige kontakter, ledninger o.l. Deler av

EL-anlegget er av eldre dato/byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent Det er opplyst at alle arbeider utført i 2021/2023 ble gjort av fagmann. Hvem som har utført arbeid på EL-anlegget på bad er ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Som følge av manglende dokumentasjon på deler av utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er indikert noe fukt i nedre del av

murvegg og gulv, samt at det

stedvis er saltutslag og avskalling av maling. Dette antas å skyldes kapillært oppsug fra grunnen. Dette

er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales utført.

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport av Arvid Lysgård datert 08.01.2025

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Leiligheten er innvendig pusset opp i 2021, og i 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning. Arbeid utført i denne perioden er i

hovedsak gjort som egeninnsats av tidligere selger. I 2023 ble det lagt nytt gulv i stue/kjøkken, samt at vegger og tak ble malt på nytt. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagens eier.

### **Modernisert/Påkostet år**

2021/2023

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har felles avtale med Viken fiber, den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning.

### **Parkering**

Borettslaget har ingen faste parkeringsplasser, men disponeres av alle beboere, og deres gjester.

Gjester bes dog om å ikke oppta flere plasser enn nødvendig, og ikke over lengre perioder, da skal det benyttes alternative parkeringsløsninger utenfor borettslagets plasser. Parkeringer tilhørende elbil-ladere er forbehold de beboere med elbil, men kan ikke regnes som en fast plass. Dersom alle parkeringer tilhørende lader er opptatt må bilene flyttes etter behov for bruk.

### **Forsikringsselskap**

If skadeforsikring

### **Polisenummer**

587826

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Flislagt bad med varmekabler.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## **Borettslaget/Økonomi**

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

Kr 2 250 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.



**Formuesverdi primær**

Kr 418 440

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 673 758

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Leietillegg påbygg, kommunale avgifter, driftskostnader, energi fyring fellesareal, revisjon, forretningsfører.

Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4089

**Andel Fellesgjeld**

Kr 177 000

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

01.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Fagervik Borettslag

**Organisasjonsnummer**

954004201

**Andelsnummer**

21

**Om borettslaget**

Fagervik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Saturnveien 9 - 13

Nordlysveien 2

Stjerneveien 20 - 22

Gårds- og bruksnummer:

154 112 113 114 115

138 139

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er

Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets

revisor er BDO AS.

Det ble vedtatt på generalforsamling at det skal beholdes et avgrenset område av plenen på fellesareal som ikke skal slippes. Dette med å sikre et natur mangfold og gi bier økt levedyktighet. Samtidig spare penger på plenklipping.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Borettslaget har ikke IN - ordning.

Lånenr OBBK01 98207818232

Type Anuitetslån

Restsaldo 8.542.866,-

Restløpetid19 år 9 md.

Term: 12

Type: Flyt

Rente: 6,10%

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er XX måneder regnet fra oppsigelsesdato.

**Forkjøpsrett**

Andelseier og Obosmedlemmer har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen

av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

**Regnskap/budsjett**

Borettslaget har positive tall for 2023 med disponible midler på ca 370 000,- Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av Bygningene.

**Styregodkjennelse**

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Husdyr som hund og katt tillates ikke. Men er mulig å søke om dispensasjon.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

- Beboerne i 1. etasje vasker nedre gang og utgangstrapp minst 2 ganger per uke. Kjeller trapp minst 1. gang per uke.
- Beboerne i 2. etasje vasker gangen i 2. etasje og trapp ned minst 2 ganger per uke, og loftstrapp minst 1. gang per uke.
- Loft og kjeller vaskes 2 ganger i året (September og april) etter tur som beboerne er enige om.
- Beboerne må utføre vaktmester tjenester etter tur, eks en gang i uken. Dette er feks feiing av kjeller gang, påse at kjeller og loftsvinduer holders lukket, ytterdør blir stengt kl 22 holde gårs plass og påse at nødvendig måking blir gjort om vinteren.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 154, bruksnummer 113 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 21 i Fagervik Borettslag med orgnr. 954004201

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3905/154/113:

27.02.1964 - Dokumentnr: 500792 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1963 - Dokumentnr: 503623 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:154 Bnr:1

20.11.1974 - Dokumentnr: 507714 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:3905 Gnr:154 Bnr:197

01.01.2020 - Dokumentnr: 188279 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:154 Bnr:113

01.01.2024 - Dokumentnr: 404786 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:154 Bnr:113

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på 4 seksmannsboliger, datert 8/1-65.

Det foreligger ferdigattest vedr. riving av garasjer og balkonger og oppføring av nye balkonger, fasadeendring, nye vinduer i første etasje datert 28.09.2020.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.01.1965.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i område som i kommuneplan av 22.5.2019 er avsatt til boligbebyggelse-nåværende.

Eiendommen ligger i et uregulert område.

#### **Legalpant**

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

## 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 250 000 (Prisantydning)

177 000 (Andel av fellesgjeld)

2 427 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))  
-----  
1 350 (Omkostninger totalt)  
8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 428 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 435 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 438 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))  
-----

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig






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

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8  
3111 Tønsberg  
Tlf: 333 30 077

#### Salgsoppgavedato

13.01.2025

# Tilstandsrapport

 Leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig  
 Nordlysveien 2, 3113 TØNSBERG  
 TØNSBERG kommune  
 gnr. 154, bnr. 113  
 Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 31 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 12224-1484

Referansenummer: UK1291

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

#### Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1964. Bygget er oppført i tre over grunnmur i betongblokker e.l. Det er bod på ca. 4 m<sup>2</sup> på felles loft, samt to boder i felles kjeller på til sammen 11 m<sup>2</sup> som følger leiligheten iflg. selger.

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

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Takteking, takrenner og beslag ble antatt skiftet på 1990 tallet. På 1990 tallet ble også trekledning skiftet, samt at yttervegger ble etterisolert. I 2019 ble bygget drenert på nytt. I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning og det meste av innvendige overflater ble fornyet og pusset opp i 2021/2023. I 2021 ble også det meste av EL-anlegget i leiligheten oppgradert. Bad er sist pusset opp i 2005, men på bad er det blant annet lite fall til sluk, samt at rommet er svakt ventilert. Det er også to sprukne fliser på vegg. Det er skjeve gulv i leiligheten, dette sees i sammenheng med noe eldre setninger i grunn og fundamenter, samt noe grov utførelse på oppføringstidspunktet.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstingeniør ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

### Leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig - Byggeår: 1964

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er observert at det er skiftet trekledning på alle fasader, samt at yttervegger er etterisolert. Ifølge tidligere tilstandsrapport det det meste av trekledning ved balkong skiftet i 2021, ellers er trekledning antatt fra 1990 tallet. Det er taktekingen av betongtakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Takteking, takrenner og nedløp er antatt fra 1990 tallet. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft fra felles trapp. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu er fra 2012 og fra 2019. Terrassedør i tre, fra 2021 og entredør i tre, av eldre dato. Balkongen fra 2021 er oppført i tre over søyler i tre. I 2024 ble håndløper malt på nytt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av kork. Det er malte plater på vegger og malt panel i tak. Det er opplyst at alle overflater ble pusset opp og fornyet i 2021. Arbeid utført i 2021 er gjort som egeninnsats av tidligere eier. I 2023 ble det lagt nye gulv, samt at vegger og tak ble malt på nytt. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagnes eier. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad sist pusset opp i 2005 iflg. tidligere tilstandsrapport. Badet er innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kork på gulv. Det ble montert ny kjøkkenventilator i 2023.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vannrør med inntak i kobber, med felles hovedstoppekran i kjeller. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er opplyst at det ble foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken i 2005/2021/2023. Deler av vann- og avløpsrør er av eldre dato. Varmtvannsbereider på 120 liter, fra 2005, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp

Sikringskap med skrusikringer, plassert i felles trapperom. Det er opplyst at det meste av EL-anlegget i leiligheten ble skiftet av fagmann i 2021. El- anlegget på bad er fra 2005, men det ble skiftet termostat til gulvvarme i 2021. I 2021 ble det også lagt opp nytt EL- anlegg i den ene kjellerboden. I 2023 ble det fjernet noen overflødige kontakter, ledninger o.l. Deler av EL-anlegget er av eldre dato/byggeår.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpte betongfundamenter på løsmasser e.l. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra 2019, bestående av platonplast, drenerende masser, samt drenerør i grunnen. Arbeid utført i 2019 ble gjort av fagmann i regi av borettslaget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

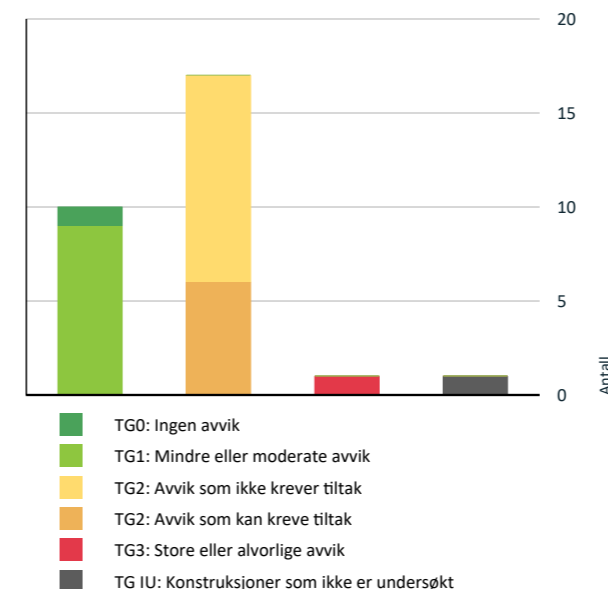
[Gå til side](#)

### Leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig

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

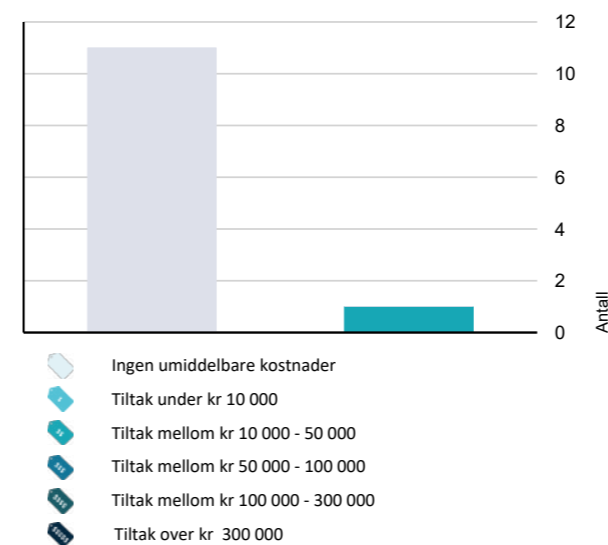
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET I 2. ETG. I SEKSMANNSBOLIG

<b>Byggeår</b> 1964	<b>Kommentar</b> Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
------------------------	--

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra balkong og fra bakkenivå. Nøyaktig alder på taktekking er ukjent, men taktekking er antatt fra 1990 tallet. Taket var snødekt på befaringdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon. Tilstandsgrad ofte satt basert på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vask og vedlikehold anbefales utført. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Takrenner og nedløp er av nyere dato. Elles er beslag, pipehatter o.l. antatt fra 1990 tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å unngå skjevfordeling av snø, bør det også monteres snøfangere over balkonger. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er observert at det er skiftet trekledning på alle fasader, samt at yttervegger er etterisolert. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av trekledning ved balkong skiftet i 2021, ellers er trekledning antatt fra 1990 tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normalt elde og slitasje, men fasader er noe misfarget og slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasader bør påregnes vasket og overflatebehandlet på nytt. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft fra felles trapp.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu er fra 2012 og fra 2019.

#### Dører

Terrassedør i tre, fra 2021 og entredør i tre, av eldre dato.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre over søyler i tre, fra 2021 iflg. tidligere tilstandsrapport. I 2024 ble håndløper malt på nytt. Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men balkonggulvet bør påregnes vasket og beiset på nytt.

#### Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### INNSENDIG

#### Overflater



# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av kork. Det er malte plater på vegger og malt panel i tak. Det er opplyst at alle overflater ble pusset opp og fornyet i 2021. Arbeid utført i 2021 er gjort som egeninnsats av tidligere eier. I 2023 ble det lagt nye gulv, samt at vegger og tak ble malt på nytt. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagens eier.

## 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er ikke montert vedovn i leiligheten, men selger opplyser at ettermontering er mulig. Det er feiluke på loft og sotluke i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses at eldre teglpipe ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer. På loft er det fukt- og tjæregjenomslag under sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ved eventuell ettermontering av ildsted bør det først foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Dette for å undersøke om pipe er i god stand og om den kan tas i bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Felles adkomsttrapp i tre, fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og åpning i rekkverk opp til dagnes krav, men håndløper bør påregnes montert. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad sist pusset opp i 2005 iflg. tidligere tilstandsrapport. Badet er innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra 1997 (TEK97). Dokumentasjon på utførelse mangler.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt panel i tak.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

På vegg mellom servant og dusj er det observert sprukne fliser på vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men sprukne fliser bør påregnes skiftet.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall til sluk og det er ikke oppkant på membran ved dør. Dette fører til at krav til sluk som var gjeldende da badet ble bygget ikke er oppfylt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

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

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 2. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED SOVEALKOVE

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kork på gulv. Arbeid utført i 2021 er i hovedsak gjort som egeninnsats av tidligere selger. Arbeid utført på EL- anlegget er gjort av fagmann iflg. tidligere tilstandsrapport. I 2023 ble det skiftet noen avløpsrør fra vaskekum.

Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noen mindre fuktmerker i skap under vaskekum. Det ble på befaringdagen ikke målt fukt av betydning.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED SOVEALKOVE

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kullfilter i ventilatoren som bør skiftes ved behov. Det ble montert ny kjøkkenventilator i 2023.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med felles hovedstoppekran i kjeller. Det er kobberør i bygget. Det er opplyst at det ble foretatt noe utskiftinger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken i 2005/2021/2023. Deler av vannrør er av eldre dato. Arbeid utført i 2005/2021 ble gjort som egeninnsats av tidligere eier. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagens eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger. Tilstandsgrad 2 også satt da utført arbeid er gjort som egeninnsats og det mangler dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er opplyst at det ble foretatt noe utskiftinger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken i 2005/2021/2023. Deler av avløpsrør er av eldre dato. Arbeid utført i 2005/2021 ble gjort som egeninnsats av tidligere eier. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagens eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsrør. Tilstandsgrad 2 også satt da utført arbeid er gjort som egeninnsats og det mangler dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra bad og friskluftventiler i yttervegg. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden det kun er naturlig ventilasjon på bad, fremstår leiligheten som noe svakt ventilert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk vifte på bad anbefales etablert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter, fra 2005, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i felles trapperom. Det er opplyst at det meste av EL- anlegget i leiligheten ble skiftet av fagmann i 2021. El- anlegget på bad er fra 2005, men det ble skiftet termostat til gulvvarme i 2021. I 2021 ble det også lagt opp nytt EL-anlegg i den ene kjellerboden. I 2023 ble det fjernet noen overflødige kontakter, ledninger o.l. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1964 Det er opplyst at det meste av EL- anlegget i leiligheten ble skiftet av fagmann i 2021. El- anlegget på bad er fra 2005, men det**

ble skiftet termostat til gulvvarme i 2021. I 2021 ble det også lagt opp nytt EL- anlegg i den ene kjellerboden. I 2023 ble det fjernet noen overflødige kontakter, ledninger o.l. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det er opplyst at alle arbeider utført i 2021/2023 ble gjort av fagmann. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget på bad er ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremvist samsvarserklæring på utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Som følge av manglende dokumentasjon på deler av utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

## Tilstandsrapport

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og brannslukker i leiligheten. Røykvarsler er fra 2023. Brannslukker er fra 2018.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Støppte betongfundamenter på løsmasser e.l. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

### TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra 2019, bestående av platonplast, drenerende masser, samt drenerør i grunnen. Arbeid utført i 2019 ble gjort av fagmann i regi av borettslaget. Drenering antas å ivareta sin funksjon. Noe fukt i gulv og nederst i vegger i kjeller antas å skyldes kapillært oppsug fra grunn, som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det stedvis er saltutslag og avskalling av maling. Dette antas å skyldes kapillært oppsug fra grunnen. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales utført. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1U Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

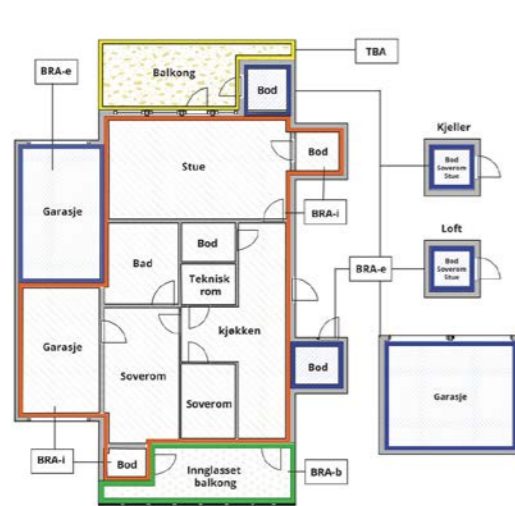
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	31			31	19
Kjeller		11		11	
<b>SUM</b>	<b>31</b>	<b>11</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken med sovealkove, Bad		
Kjeller		2 boder	

### Kommentar

Det er bod på felles loft, samt to boder i felles kjeller på til sammen 11 m<sup>2</sup> som følger leiligheten iflg. selger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at boder tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Bod på loft har ikke målbar areal iht. NS 3940 som følge av lav takhøyde og skråtak. Gulvarealet ble målt til ca. 4 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Leiligheten er innvendig pusset opp i 2021, og i 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning. Arbeid utført i denne perioden er i hovedsak gjort som egeninnsats av tidligere selger. I 2023 ble det lagt nytt gulv i stue/kjøkken, samt at vegger og tak ble malt på nytt. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av dagens eier.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i 2. etg. i seksmannsbolig	31	11

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Johannessen Emil A Larsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	154	113		0	971 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nordlysveien 2

#### Hjemmelshaver

Fagervik Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FAGERVIK BORETTSLAG	954004201			Johannessen Emil A Larsen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

21

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	19.07.1953		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	08.01.1965		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest i forbindelse med nye balkonger og nye vinduer	28.09.2020		Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK1291>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1312240058	
<b>Selger 1 navn</b>	
Emil Alexander Larsen Johannessen	
<b>Gateadresse</b>	
Nordlysveien 2	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TØNSBERG	3113
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Lo Favør	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse  
Sprek i 2 fliser på veggen

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

Svar  
Nei

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

Nei  Ja

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

Svar  
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse  
Bytter noen rør under kjøkken vasken for bedre drenering av vask

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar  
Ja, kun av faglært

Beskrivelse  
Fjernet kontakter

Arbeid utført av  
Per Johansen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse  
Ble sjekket ved kjøp

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse  
Felles ladere for borettslaget på parkerings plass

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  
Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Document reference: 1312240058

Document reference: 1312240058

Initialer selger: EALJ

1

Initialer selger: EALJ

2

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

Document reference: 1312240058

**Tilleggs kommentar**

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1312240058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil A Johannessen	29306bdae3a45661e505df d806c9f7bdfb392318	24.12.2024 11:15:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312240058

- 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>

# Nabolagsprofil

Nordlysveien 2 - Nabolaget Råel - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vestsolveien Linje 111	5 min	0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min	3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min	

## Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 10 klasser	6 min	0.5 km
Presterød skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	22 min	1.6 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	27 min	2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 36 klasser	17 min	1.3 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	9 min	3.7 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min	4.4 km

«Fint, barnevennlig, trivelig folk, nært til skog og til strand.»

Sitat fra en lokalkjent

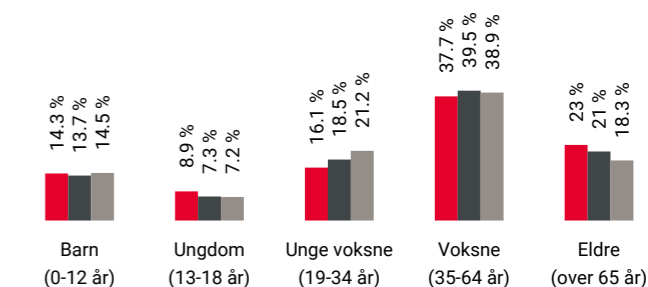


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1 722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Regnbuen (0-5 år) 64 barn	3 min	0.2 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	11 min	0.9 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) 75 barn	12 min	0.9 km


## Dagligvare


Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km
Coop Extra Kilen	16 min	




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Gateparkering  
Lett 90/100

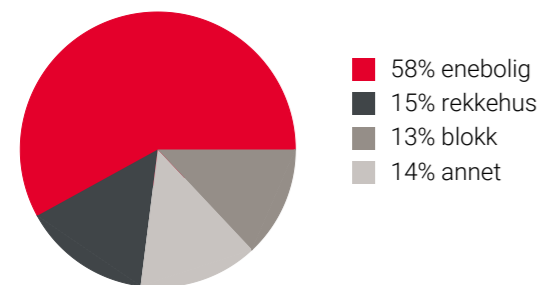
 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 88/100

## Sport

-  Stjerneveien Balløkke Ballspill 5 min  0.4 km
-  Tellusveien Fagervik Balløkke Ballspill 5 min  0.4 km
-  PDL Center Tønsberg 14 min 
-  SPREK Fritid Tønsberg 19 min 

## Boligmasse



«Sentralt, kort vei til både sentrum og alt annet, rolig, et bra sted for barn å vokse opp.»

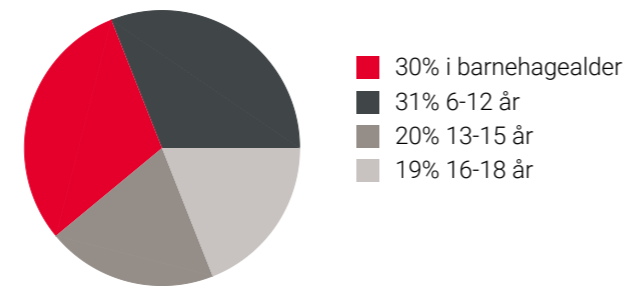
Sitat fra en lokalkjent



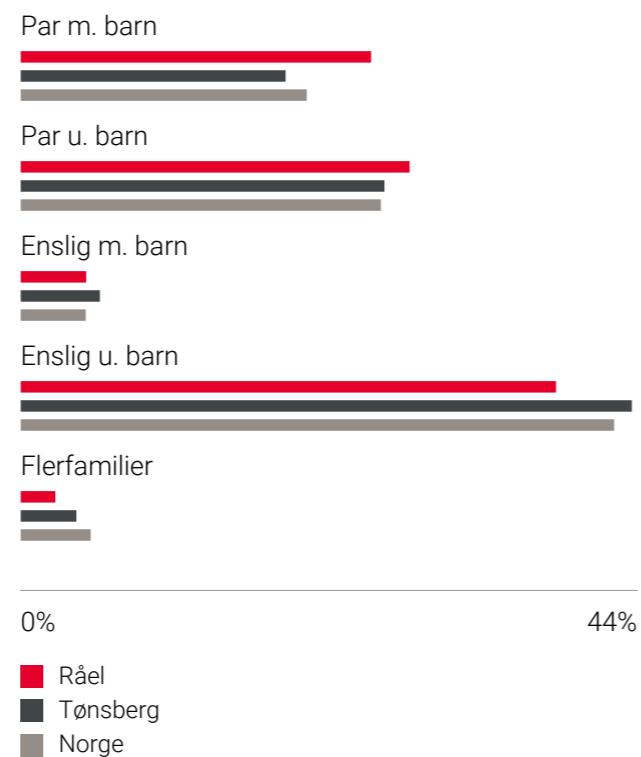
## Varer/Tjenester

-  Olsrød senter 23 min 
-  Boots apotek Olsrød 24 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

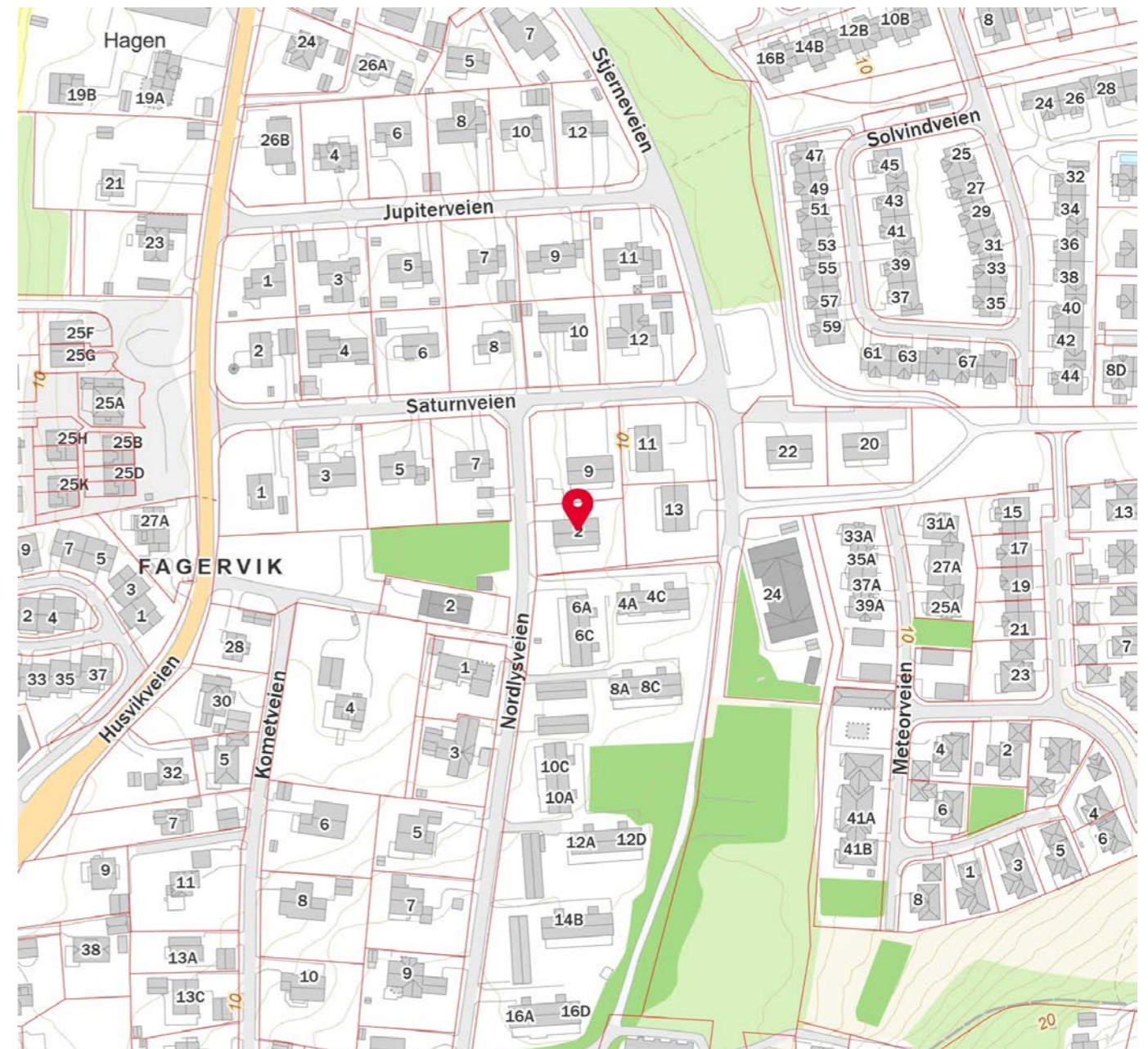
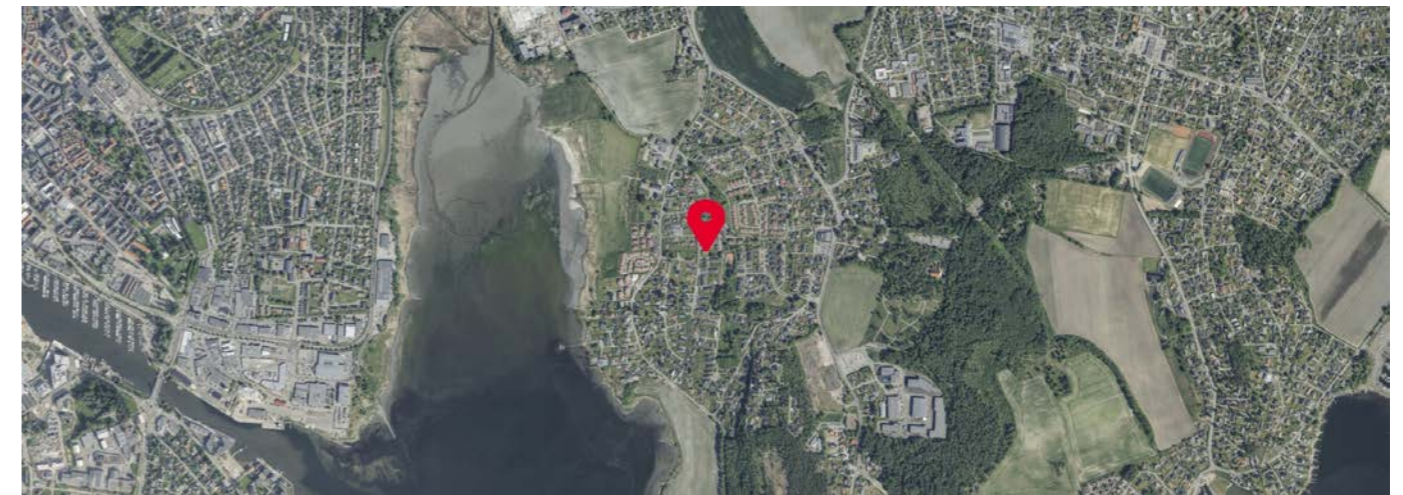


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)


Arbeidssted Fagervik.  
Arbeidets art nybygg.  
Bygningens art 6-mannsboliger (4 stk.).  
Byggherre Sem boligbyggelag.  
Byggemelder Sem boligbyggelag.  
Ansvarshavende byggnestor Alexander Skaara, Sandefjord.

G.nr. Br.nr. 154/112-113-  
114-115.  
Sak. nr. 222/63.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

  
Bygningsjef  
H. Dingstad.



  
R. Skaugen.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens §131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygningers vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

### Vedtekter

#### for Fagervik borettslag org nr 954 004 201

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30 mai 1961, med endringer vedtatt på generalforsamlinger den 24.04.1995, 04.05.2005, 24.04.2013 og senest 22.04.2024

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Fagervik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04.2010, tidligere Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag.

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, *inntakssikringer*, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

(3) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med et varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

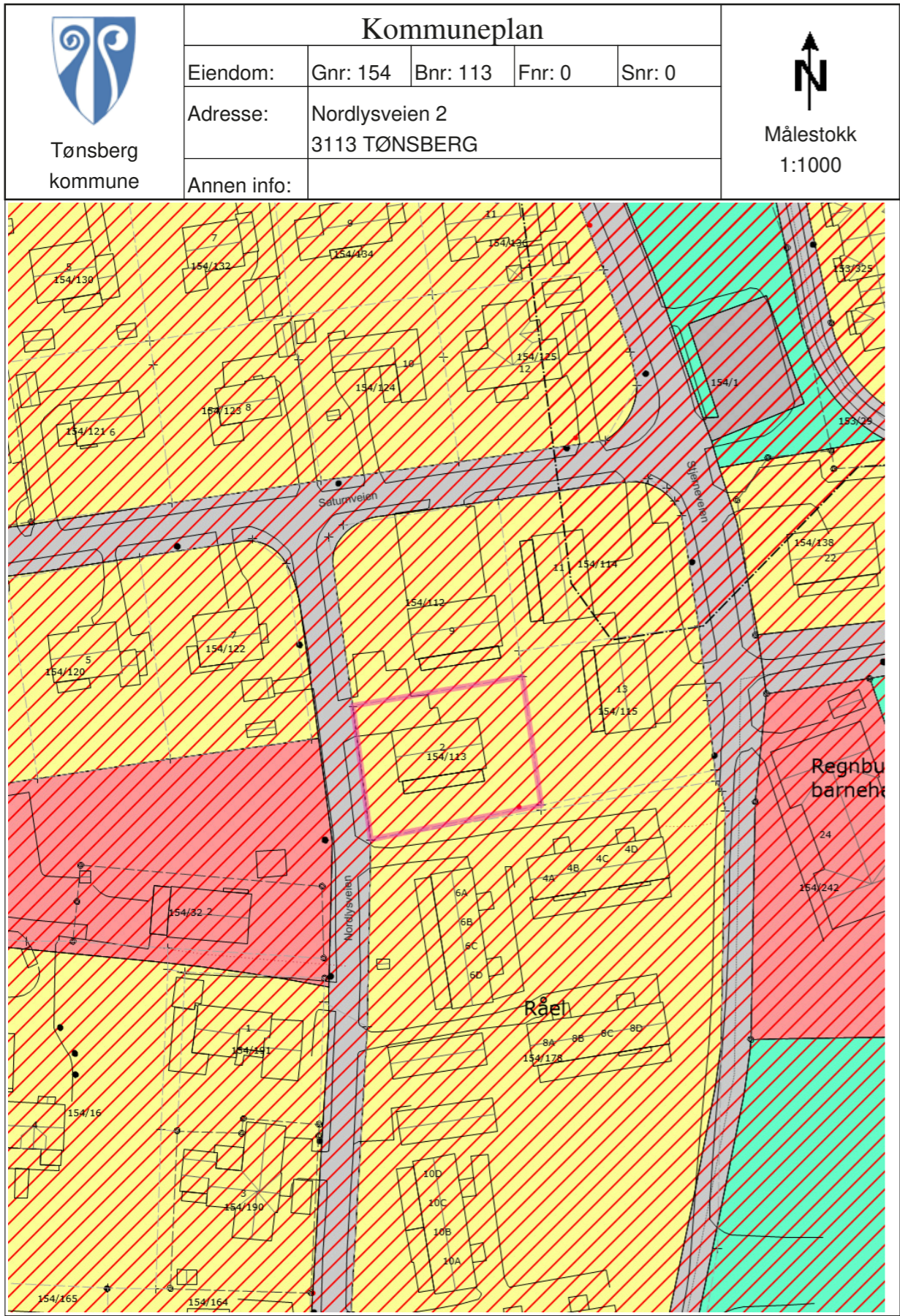
### 11-2 Forholdet til borettslovene




































For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

#### ORDENSREGLER FOR FAGERVIK BORETTSLAG

1. Leieboerne i 1.etasje vasker nedre gang og utgangstrapp minst 2 ganger pr. uke, kjellertrapp minst 1 gang pr. uke. Leieboerne i 2.etasje vasker gangen i 2.etasje og trappen ned minst 2 ganger pr. uke, og loftstrapp minst 1 gang pr. uke. Loftet og kjeller med vaskerom vaskes 2 ganger årlig. Om høsten (september) og om våren(april) etter tur i den rekkefølge leieboerne blir enige om.
2. Leieboerne er pliktig til å utføre vaktmestertjenesten etter tur, for eksempel en uke hver fra mandag til og med søndag. Til vaktmesterens plikter hører feiing av kjellergangene en gang i uken. Hen skal videre påse at kjellervinduer og loftsluker holdes lukket henholdsvis av hensyn til kulde og regn. Hen skal påse at ytterdøren blir stengt senest kl. 22.00, samt holde i orden gårdsplassen og besørge nødvendig snømåking om vinteren. Ved lengre fravær må leieboeren sørge for at vaktmestertjenesten og vasking av gang og trapper blir utført av andre, eller man bytter periode internt i boligen.
3. Vasking og uthenging av tøy på søndag og helligdager bør ikke forekomme. Herunder unntas småbarnsvask (håndvask). Vaskerom rengjøres etter bruk.
4. Det skal være alminnelig ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. I dette tidsrommet må ingen støyende maskiner eller apparater brukes. Risting av matter og sengetøy og lignende fra balkonger må ikke forekomme. I oppgang skal det ikke settes sykler og lignende. Barnevogner er tillatt. Sykler må alltid settes i stativ ute eller i kjeller. Lek og unødig opphold i oppgangene er forbudt. Det må ikke settes opp klesknagger i trappeoppgangene. Om vinteren og i teleløsningen må plenene ikke brukes unødig av hensyn til isbrann. Kjellerdør og loftsdør skal til enhver tid være låst, og hoveddør lukket. Ingen uvedkommende har adgang til kjeller og loft. Ved bruk av felles plenarealer bør det vises hensyn til andre beboere.
5. Husdyr som hund og katt tillates ikke. Ved en eventuell dispensasjon skal det søkes styret skriftlig på forhånd. Søknad/kontrakt skal undertegnes ved hvert enkelt tilfelle. Borettslavere som har fått slik tillatelse til dyrehold, må overholde båndtvang, samt lufte husdyret utenfor borettslagets eiendom. Hvis dyret er til sjenanse for andre, har styret rett til å forlange dyret fjernet umiddelbart.
6. Bygningsmessige forandringer innvendig i leiligheten, skal først godkjennes av styret før arbeidet kan bli utført.
7. I hver gård oppnevner styret tillitsmann for 1 år om gangen. Han skal sørge for at lister for vaskordning, loftvask og vaktmestertørn er oppslått og ajourført til enhver tid. Videre skal han ha tilsyn med at eiendommen holdes i forsvarlig stand, og at nødvendig arbeid blir utført. Han skal underrette styret om arbeid som bør gjøres med hensyn til eiendommen, og formidle eventuelle klager fra leieboere.
8. Borettslagets innkjøpte hage- og gårdsredskap tas ordentlig vare på og settes i hus etter bruk. Disse må heller ikke brukes av barn som leketøy.
9. For øvrig vises til den inngåtte leieavtalen og det reglement som er inngått i husleiekontrakten, samt borettslagets vedtekter. Styret retter en henstilling til andelseierne om at alle gjør sitt til å holde gårdene i best mulig stand, da disse er andelseierens felles eiendom. Unødige utgifter faller derfor i siste instans tilbake på deltakerne i borettslaget.
10. Borettslaget har ingen faste parkeringsplasser, men disponeres av alle beboere, og deres gjester. Gjester bes dog om å ikke oppta flere plasser enn nødvendig, og ikke over lengre perioder, da skal det benyttes alternative parkeringsløsninger utenfor borettslagets plasser. Parkeringer tilhørende elbil-ladere er forbeholdt de beboere med elbil, men kan ikke regnes som en fast plass. Dersom alle parkeringer tilhørende lader er opptatt må bilene flyttes etter behov for bruk.

Tønsberg 03.04.2024  
Styret



Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Bygg og anlegg
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Gang-/sykkelveg - På bakken		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	- Nåværende		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Flomfare		Parkering - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Veg - Nåværende		Kanal og grøft
	Høydekurve		KpOmråde gjeldende		





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Nordlysveien 2  
3113 TØNSBERG

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre