



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

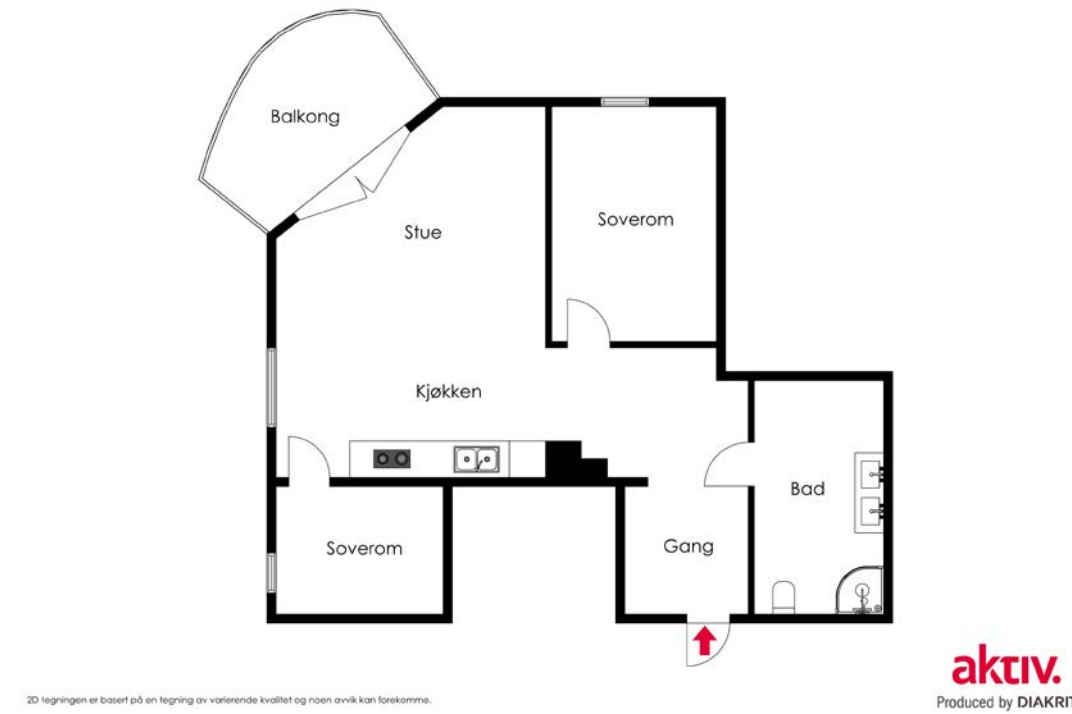
St Olavs gate 18B, 3110 TØNSBERG

**Rå selveierleilighet med solrik
balkong - sentral beliggenhet -
unik bygårdsleilighet med hems
- heis i bygget**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 91 792,-
Total ink omk.: Kr 3 241 792,-
Felleskostn.: Kr 2 287,-
Selger: John Petter Holland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
P-rom/BRA: 46/46 m²
Tomtstr.: 1466 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1002, bnr. 83
Snr. 26

Oppdragsnr.: 1312230086

Ditt nye hjem?

Denne unike og moderne sentrumsleiligheten med er en ekte bylivsdrøm. Den har en åpen og kul stue- og kjøkkenløsning som vil imponere selv de mest kresne kjøperne. Kjøkkenet er utstyrt med moderne løsninger og integrerte hvitevarer. Stuen har store vinduer som flommer rommet med naturlig lys og gir deg utsikt over den pulserende byen nedenfor. Den solrike balkongen blir en naturlig del av stuen hele sommerhalvåret - her kan du nyte noe godt å drikke, lange helgefrokoster og roe ned i solen etter en lang arbeidsdag. Kontoret og hemsen gir ytterligere gode innredningsmuligheter.

Sentral og rolig beliggenhet med gangavstand til sentrum! Leiligheten er et velegnet utleieobjekt



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen16
Tilstandsrapport26
Egenerklæring42
Nabolagsprofil55
Forbrukerinformasjon63
Budskjema64



Kjøkken





Leiligheten har to gode soverom med god plass til seng og garderobeløsning





Velkommen til St Olavs gate 18B!





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 46kvm
P-rom 46kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal
2. etasje: 46 kvm
Primærrom
2. etasje: 46 kvm Entre/stue/kjøkken , 2 soverom
,bad/vaskerom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1466 m²

Beliggenhet

St. Olavs gate 18B ligger i Tønsberg sentrum, bydel Træleborg. Her får du en ideell beliggenhet som gir deg enkel tilgang til alt du trenger. Denne rolige og sentrale adressen er bare en kort spasertur fra både busstasjon og togstasjon, noe som gjør pendling i hverdagen eller utforskning av nærområdet enkelt. I tillegg tilbyr området på en rekke fasiliteter og butikker i gangavstand. Opplev det beste Tønsberg har å tilby, mens du bor komfortabelt i denne flotte byleiligheten!

Bebyggelsen

Nærområdet består av både trehusbebyggelse og blokkleiligheter samt næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget har opprinnelse fra ca. 1917, men bygget ble seksjonert og ombygget til leiligheter i perioden 2008 til 2011. Dette innebærer at innvendige overflater er fra 2010, og at utvendige fasader i hovedsak er fra 1917. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet.

Leiligheten ligger i et bygg som er renoverert og ombygget fra næring til boligformål. Ombyggingen ble foretatt i 2008 til 2011. Ved godkjenning av tiltaket ble det gitt dispensasjon på forskriftskrav til blant annet isolering, dette innebærer at yttervegger i bygget ikke er isolert utover den eventuelle isolasjon som er fra byggeåret 1917.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, og utover nevnte punkter er det i hovedsak kun observert normal bruksslitasje. På bad er det blant annet bom i noen gulvfliser, samt at det mangler avrenningsspalte fra toalettssystemene. Leiligheten fremstår også som noe svakt ventilert, dette da det verken er friskluftventiler i yttervegger eller i vinduer. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Takhøyden på bad en noe lavere enn hva som er normalt. Det minste soverommet tilfredsstiller ikke dagens anbefaling til størrelse eller tidligere krav til

størrelse i henhold til forskriftskrav. Soverommet er betegnet etter dagens bruk i tråd med NS 3600 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Rommet er således P-rom og betegnes soverom til tross for avvik fra forskriftskrav.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder: Entré med hems, bad, soverom, kontor, stue/ kjøkken. Balkong. Kjellerbod. Heis i bygget.

Standard

Leiligheten ønsker deg velkommen inn i en smart gang hvor det er godt med plass til yttertøy. Hemsløsningen over badet gir deg mye lagringsplass!

Stue og kjøkken er i en meget velfungerende, åpen løsning. Kjøkkenet er ekstra påkostet og stilrent (Sigdal) med blant annet steinplate. Alle hvitevarer er integrert og medfølger salget. Rommet er preget av de store vindusflatene og den gode takhøyden. Det er god plass til sofa og spiseplass i rommet. Ute på balkongen er det en ekstra deilig sitteplass. Plassbygd TV-benk og veggheng samt taklampe (helt ny) medfølger.

Leiligheten er innredet med 2 fine soverom. Lune rom med plass til senger og garderobeløsninger. Det gjøres oppmerksom på følgende: Soverom II er definert som kontor og innfrier ikke kravene til ønsket størrelse på soverom. Det er dog viktig å informere om at rommet likevel er en del av leilighetens hoveddel.

Badet er ekstra romslig med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er delikat og flislagt med stor baderomsinnredning i heltre, vegghengt toalett

og dusjsone med glassdører og pebblestein på gulvet. Varmekabler.

I forbindelse med salg av eiendommen har det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av fagkyndig.

Følgende punkt har fått tilstandsgrad 3 og indikerer alvorlig avvik:

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Det er røykvarslere i leiligheten. Selger opplyser at disse er fra 2010.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/ vaskerom
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Takhøyden på bad en noe lavere enn hva som er normalt. Det minste soverommet tilfredsstiller ikke dagens anbefaling til størrelse eller tidligere krav til størrelse i henhold til forskriftskrav. Soverommet er betegnet etter dagens bruk i tråd med NS 3600 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Rommet er således P-rom og betegnes soverom til tross for avvik fra forskriftskrav.

For fullstendig beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 22.12.2022 av Arvid Lysgård.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene

Parkering

Det er parkering i nabolaget etter gjeldende regler. Det er 16 parkeringsplasser i tilknytning til sameiet. Alle er solgt og i bruk. Det er ingen annen parkering i sameiet. Nabosameiet Bulls gate har plasser til leie i Vestfoldgaten. Eier/selger leier per i dag en plass i garasjeanlegget med EL-billader for kr 1000,-. Dette leieforholdet kan videreføres ved interesse.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner og varmekabler på badet. Montert veggpeis kan medfølge salget.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 8 525

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeles på 4 årlige terminer. Ca. 2131,25 i mnd. Inkl vann, avløp og standard renovasjon. Vannmåler deles med flere seksjoner.

Formuesverdi primær

Kr 435 490

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 567 764

Formuesverdi sekundær år

2021

Boenheten

Eierbrøk

43/4618

Felleskostnader inkluderer

TV/Internett, felles byggforsikring, drift og

vedlikehold av fellesarealer m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2287

Kommentar fellesgjeld

Ingen langsiktig gjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet st. Olavsgate 18

Organisasjonsnummer

996884643

Om sameiet

Sameiet St. Olavs gate 18 består av 70 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 884 643. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet St. Olavs gate 18 har ingen ansatte. Forretningsførsel er i 2021 utført av BØR Økonomi og Regnskap AS og i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører er Anette Skjelland. Sameiets revisor er BDO. Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Insider Facility Services AS.

Det har i 2021 vært avholdt 4 styremøter. Blant de sakene som har vært oppe til behandling nevnes:
- Bytte bank fra OBOS Bank til Sparebank 1 da førstnevnte ikke har gode elektroniske løsninger
- Ny vaktmester
- Bytte av renholder
- Malt kjellerdører
- Forsøk på å finne og utbedre flere lekkasjer
- Testet ut løsning for trekk i flere leiligheter

- Dyprens og boning av gulv i alle etasjer
- Trappehus i nord er pusset opp
- Testet brannvarslerutstyret sammen med brannvesenet
- Ettersyn av brannslukkere og test av brannslanger
- Vedlikehold av heis etter 2 millioner turer
- 2 reparasjoner av heisør i kjeller etter hærverk
- Avklart med Tønsberg Kommune at sameierne får reduserte kommunale avgifter fordi vi har vannmåler som leses av årlig
- Mange leiligheter er utleid av eiere og noen lager bråk og er litt skjodesløse. Dette gir styret en del ekstraarbeid og det er svært vanskelig å håndtere

Sameiet hadde et positivt Resultatregnskap i 2022. Det har vært utført betydelige oppgraderinger av fasade, men grunnet sunn økonomi i sameiet er det ingen ting som p.t påvirker felleskost eller det generelle kostnadsbilde. Det er ikke planlagt noen større arbeider p.t.

Dyrehold

Vedkommende som har kjøpt bolig og som særskilt har fått tillatelse til å ha husdyr har, inntil vedtak eventuelt måtte endres, anledning til å ha samme husdyr. Forutsatt at forannevnte ikke er dokumentert er det ikke tillatt å anskaffe husdyr/ eller flytte inn med husdyr før etter godkjent søknad behandlet av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bør Økonomi AS

Eierskiftegebyr

Kr 2500

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1002, bruksnummer 83, seksjonsnummer 26 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3803/1002/83/26:
03.06.1919 - Dokumentnr: 900222 - Erklæring/avtale Best. om ikke å anbringe vinduer mot Jernbanens grense.
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1990 - Dokumentnr: 4445 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:174
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:233
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:393
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:35
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1994 - Dokumentnr: 15841 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn
Overført fra: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2011 - Dokumentnr: 209008 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 6
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 243/1317

Ny seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/1317

Diverse påtegning
Ombytte av tegninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2017 - Dokumentnr: 188424 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/4618

02.03.2017 - Dokumentnr: 188424 - Resek/
sammenslåing

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for St.Olavsgate 18A AS datert 18.02.2016 omregulering til boligformål. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk på eiendommen. Leilighetens plantegning er endret fra ett til to soverom.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område: 3803 64207 Havnesporet (24.5.2006) Kjørevei 3803 64207 Havnesporet (24.5.2006) Felles parkeringsplass 3803 64207 Havnesporet (24.5.2006) Felles gårdsplass 3803 64207 Havnesporet (24.5.2006) Park 3803 64207 Havnesporet (24.5.2006) Bolig/ Forretning 3803 64207 Havnesporet (24.5.2006) Felles avkjørsel 3803 64207 Havnesporet (24.5.2006) Gang-/ sykkelvei

Nåværende regulering: Nåværende
Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG (22.5.2019)
Grønnstruktur - Nåværende Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG (22.5.2019)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende (Bestemt gjennom gjeldende reguleringsplan eller begrenset til tillatt arealbruk og omfang i uregulert område)
Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG (22.5.2019)

Relaterte planer: 00109 Haugartunnelen fra Slagenveien til Nedre Langgate (23.4.2014) 20190181 Del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate

I området er det vedtatt utbygging i Jernbanegata, men dette er foreløpig ikke kommet i gang, for øvrig tror jeg denne utbyggingen ikke vil endre noe for sameiet. - Styreleder.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Etter egen avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

78 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,00))

91 792,- (Omkostninger totalt)

3 241 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 792

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglars vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,13% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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 29 000,-, 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

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

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

Salgsoppgavedato

15.04.2024

Notater



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.

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
22.12.2022 | NØTTERØY

Metiri 2 AS
Ramberg Terrasse 9
906 87 327

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



Tilstandsrapport

📍 St Olavs gate 18 B, 3110 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 83, snr. 26

Areal (BRA): Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig 46 m²



Befaringsdato: 21.12.2022

Rapportdato: 22.12.2022

Oppdragsnr.: 12224-1169

Referansenummer: XP1565

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Gyldig rapport
22.12.2022

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

**TG 2**
**TG 2**

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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 flermannsbolig. Bygget har opprinnelse fra ca. 1917, men bygget ble seksjonert og ombygget til leiligheter i perioden 2008 til 2011. Dette innebærer at innvendige overflater er fra 2010, og at utvendige fasader i hovedsak er fra 1917. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Leiligheten ligger i et bygg som er renoverert og ombygget fra næring til boligformål. Ombyggingen ble foretatt i 2008 til 2011. Ved godkjenning av tiltaket ble det gitt dispensasjon på forskriftskrav til blant annet isolering, dette innebærer at yttervegger i bygget ikke er isolert utover den eventuelle isolasjon som er fra byggeåret 1917.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, og utover nevnte punkter er det i hovedsak kun observert normal bruksslitasje. På bad er det blant annet bom i noen gulvfliser, samt at det mangler avrenningsspalte fra toalettsisterne. Leiligheten fremstår også som noe svakt ventilert, dette da det verken er friskluftventiler i yttervegger eller i vinduer. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Forøvrig henvises 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.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	46	46	0
Sum	46	46	0

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

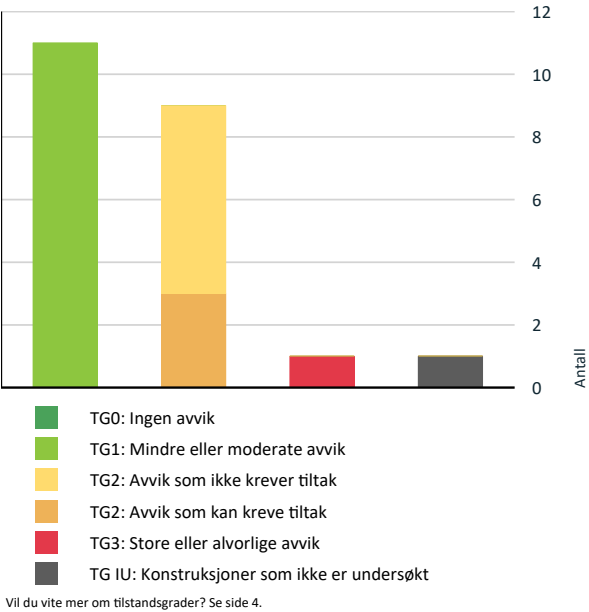
Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

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

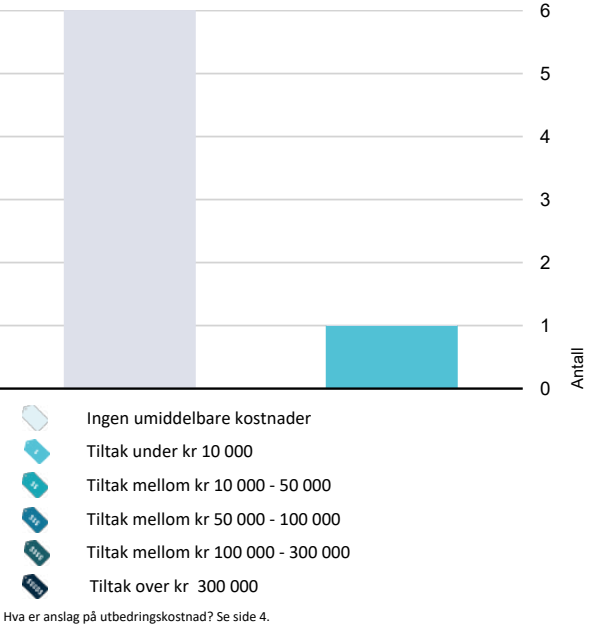
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er røykvarslere i leiligheten. Selger opplyser at disse er fra 2010.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Veggkonstruksjon

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

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

Innvendig > Radon

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

Sammendrag av boligens tilstand

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Under servant er det observert at det ikke er benyttet membran/mansjett på rørgjennomføring i vegg, dette øker faren for fuktskader.

Kjøkken > Avtrekk > Entre/stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Selger opplyser at kjøkkenventilator har noe begrenset effekt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten fremstår som svakt ventilert, dette da det verken er ventilert i yttervegger eller ventilasjonsventiler i vinduer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. EL -anlegget i leiligheten er fra 2010. Strømmåler er plassert i skap i felles gang.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETG. I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1917

Kommentar
Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2008 Ombygging Bygget har opprinnelse fra ca. 1917, men bygget ble seksjonert og ombygget til leiligheter i perioden 2008 til 2011. Dette innebærer at innvendige overflater er fra 2011, og at utvendige fasader o.l. i hovedsak er fra 1917.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

TG IU

Boligen er oppført med mur og teglstein, med opprinnelse fra 1917. Innvendig er yttervegger utført og kledd med plater i perioden 2008 til 2011.

Ved godkjenning av tiltaket ble det gitt dispensasjon på forskriftskrav til blant annet isolering, dette innebærer at yttervegger i bygget ikke er isolert utover den eventuelle isolasjon som er fra byggeåret 1917.

Utover dette er ikke veggkonstruksjoner vurdert og det settes ikke tilstandsgrad. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Vinduer

TG 1

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2010. Selger opplyser at det i ca. 2019 var en lekkasje fra vindu på det minste soverommet. Lekkasjen ble utbedt av fagmann i regi av sameiet, og det har ikke vært lekkasje siden.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Dører

TG 1

Entredør i tre og balkongdør i PVC- karm, fra 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong i betong med rekkverk i smijern. Balkongen er av eldre dato/byggeår. På befaringsdagen lå det teppe på gulv og rekkverk var tettet med vindseil.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

TG 2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- For å lukke avviket iht 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.

INNVEDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte flater på vegger og malte flater i tak. Overflater er i hovedsak fra 2010, men selger opplyser at noen vegger er malt i senere tid.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Innvendige dører TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 2010 iflg. selger. Badet er bygget etter forskrift fra 1997 (TEK97). Dokumentasjon på utførelse mangler.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Overflater Gulv TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Under servant er det observert at det ikke er benyttet membran/mansjett på rørgjennomføring i vegg, dette øker faren for fuktskader.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon TG 1

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Selger opplyser at det ble skiftet skapfronter, samt at det ble montert nye overskap i 2017. Ellers er kjøkken fra 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Avtrekk TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Selger opplyser at kjøkkenventilator har noe begrenset effekt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger, dette da blant annet utvendige fasader er verneverdige.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikttet i rørskap. Vannrør i leiligheten er fra ca. 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Avløpsrør TG 1

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør i leiligheten er fra ca. 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Ventilasjon TG 2

Det er kun mekanisk ventilasjon på bad. Ellers er det ikke noen annen form for ventilasjon, utover vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten fremstår som svakt ventilert, dette da det verken er ventiler i yttervegger eller ventilasjonsventiler i vinduer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger, dette da blant annet utvendige fasader er verneverdige.

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder på 120 liter, fra 2010, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg TG 2

Sikringsskap med automatsikringer. EL -anlegget i leiligheten er fra 2010. Strømmåler er plassert i skap i felles gang.

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

Nei

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2010

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

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Dokumentasjon og samsvarserklæring på EL- anlegget mangler.

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

Nei

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

- 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 og samsvarserklæring på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres av fagkyndig. I sikringsskapet er det observert at det mangler kursangivelse. Manglende dokumentasjon, samsvarserklæring og kursangivelse er avvik iht. dagnes forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

 TO 3

- Det er røykvarslere i leiligheten. Selger opplyser at disse er fra 2010.
1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Det er ikke brannslukker i ledigheten, og brannslukker må påregnes etablert.
2.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Som følge av alder på røykvarslere anbefales det å montere nye. Dette da røykvarslere har en normal levetid på 10 år.
4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	46	46	0	Entre/stue/kjøkken , 2 soverom , Bad/vaskerom	
Sum	46	46	0		

Kommentar

Det er bod på ca. 3,5 m² i felles kjeller som følger leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar:

Takhøyden på bad en noe lavere enn hva som er normalt. Det minste soverommet tilfredsstiller ikke dagens anbefaling til størrelse eller tidligere krav til størrelse i henhold til forskriftskrav. Soverommet er betegnet etter dagens bruk i tråd med NS 3600 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Rommet er således P-rom og betegnes soverom til tross for avvik fra forskriftskrav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.12.2022	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	John Petter Holland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1002	83		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
St Olavs gate 18 B							
Hjemmelshaver							
Holland John Petter							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.12.2022		Fremvist	5	Nei
Tegninger	05.03.2010		Innhentet	11	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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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/XP1565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re

Oppdragsnr.

1312230086

Selger 1 navn

John Petter Holland

Gateadresse

St Olavs gate 18B

Poststed

TØNSBERG

Postnr

3110

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1312230086

- 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
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Gjort forbedringer på vestvendt fasade sommer 2023 i regi av sameiet grunnet vannlekkasje.
- 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
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Gjort vedlikehold av ventilasjon i bygget /leiligheter 2023 i regi av sameiet.
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse
- Gjort forbedringer på vestvendt fasade grunnet vannlekkasje sommer 2023
- Arbeid utført av
- I regi av sameiet
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: JPH
- 2
- Document reference: 1312230086

- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312230086

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312230086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Petter Holland	8d887a2387f7c2b7c2d768621bf760c0555ef936	02.10.2023 14:27:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

VEDTEKTER

For Sameiet St. Olavs gate 18

1. Formålet

Sameiet St. Olavs gate 18 er stiftet av Sameierne i gnr 1002, bnr 83 i Tønsberg kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

Disse vedtekter innskrenker ikke de rettigheter eierne av boligseksjoner har ifølge Eierseksjonsloven.

2. Eierforholdet

Sameiet St. Olavs gate består av boligseksjoner med boder, næringsdel med parkeringsareal, garasjeanlegg, samt fellesareal.

Delene er fysisk adskilt og bruken er forskjellig. Innehaverne av de enkelte seksjoner har én ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det arealet som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring med plantegninger.

3. Rettslig råderett

- Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full råderett over sin seksjon.
- En boligseksjon består av en sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet og eventuell tilleggsdel (bod o.l.), som vist i seksjonsbegjæringens tegninger for eiendommen. Næringsseksjonen(e) og garasjeseksjon utgjør de øvrige sameierandeler i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av bebygde og tilknyttede arealer med angitt formål.
- Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv eller i tilfeller der kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §23.
- Sameier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige eiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
- Likeledes har sameier fri og ubegrenset adgang til hel eller delvis utleie. Doq skal slik utleie ha en varighet på minimum en måned.
- Salg skal meldes til sameiets styre samt forretningsfører for registrering (for riktig utsendelse av innbetalingsvarsel for felleskostnader, ligningsopplysninger til Skatteetaten mm).

- 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>

4.Faktisk råderett

1. Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
2. Felles ledninger, rør og lignende installasjoner kan – eventuelt med økonomisk kompensasjon til vedkommende – føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte sameiere. Sameierne skal gi adgang til enheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.
3. Den enkelte sameier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
4. Med vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsetting og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Vedlikeholdsplikten innbefatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon.
5. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige grunner. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeide utføres for vedkommende sameiers regning.
6. Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjennelse dersom dette ikke har innvirkning på bærevegger mm. Utvendig tilbygg, oppsetting av markiser/utvendig persiennner eller andre inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret eller i de tilfeller der eierseksjonsloven har gitt myndighet til årsmøte, har avgitt samtykke og det eventuelt foreligger godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Styret og årsmøtet kan ikke motsette seg at næringsseksjonen(e) utstyrr sine fasader med reklame- og markedsføringsutstyr som hører naturlig til virksomheten.

5.Fellesutgifter

1. Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Alle utgifter til alt utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter bruksareal.
2. Enhver art av fellesutgifter – både opprinnelige og nye – skal i utgangspunktet, og hvis det er saklig grunn for det, først fordeles mellom næring- og boligdelene, og deretter blant sameierne i den enkelte gruppe av seksjoner etter bruksareal.

Boligene skal alene belastes for kostnader til tekniske anlegg og fellesarealer som bare betjener boligdelen, som boligheis med maskiner, trapper til boligdelen, boligdelens garasjeanlegg for eierne av garasjeplass(er), utvendige vegger på boligdelen m.m.

3. Til dekning av sin del av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et fastsatt a konto-beløp hver måned fastsatt i styrets budsjett hvert år. A konto-beløpene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Ved for sen innbetaling svares den til enhver tid gjeldende morarente. Jfr forsinkelsesrenteloven.
4. Eventuelle overskudd avsettes uansett til framtidig vedlikehold. Tilbakebetaling til sameierne finner således ikke sted. Ved forutsette forandringer i fellesutgiftene eller hvis årsmøtets vedtak avviker vesentlig fra budsjettforslaget, kan styret i løpet av regnskapsåret vedta tilsvarende endringer i a konto-beløpene.
5. De øvrige eierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygden grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin interne del. Paneretten faller bort to år etter at kravet skulle vært betalt, jfr eierseksjonsloven § 31

6. Årsmøte

1. Sameiets øverste organ er årsmøtet.
2. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, årsregnskap, velge nytt styre samt behandle øvrige saker som er nevnt i møteinnkallingen.
3. Årsmøtet velger revisor etter eierseksjonsloven § 65, mens styret tilsetter forretningsfører jfr § 64. (Setning om at Usbl er regnskapsfører fra stifting av sameiet tas ut)
4. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 42.
5. Innkalling til ordinært årsmøte skjer i henhold til eierseksjonslovens § 43.
6. Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
7. Vedtak angående kun boligdelen regnes flertallet etter antall boligseksjoner. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Seksjonseiere kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge fram skriftlig fullmakt jfr eierseksjonslovens § 46, tredje avsnitt.
8. Beslutninger som angår hele sameiet (inkludert næringsdelen), regnes flertall etter sameierbrøken.

7. Styret

1. Sameiets styre skal bestå av minimum 3 medlemmer og inntil 6 medlemmer. Næringsseksjonen skal være representert i styret. Årsmøtet velger styret med

vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Styret konstituerer ellers seg selv.

2. Styreleder og et annet medlem av styret forplikter sameiet ved sin underskrift.
3. Styrets virke og ansvar følger av eierseksjonslovens kapittel VII.
4. Styremøter ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt nestleder, velges møteleder. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

8. Regnskap

Styret ved forretningsfører sørger for at det føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet og årsrapport skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier sammen med innkalling til det ordinære årsmøte.

9. Forsikring

Styret påser at det blir tegnet forsikring for eiendommen, mens den enkelte seksjonseier selv må sørge for egen innbo- og eventuelle andre forsikringer. (Inklusive boder i kjeller).

10.Husordensregler

Sameiet fastsetter husordensregler for boligdelen, noe som seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene og kan medføre pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38 første ledd, tvangssalg etter § 38 annet ledd. Dersom det er fare for ødeleggelse av sameiets eiendom og/eller fare for sameiets øvrige brukere, kan styret begjære fravikelse etter eierseksjonslovens § 39.

11.Diverse bestemmelser

1. Endringer i vedtektene kan bare skje etter vedtak på årsmøte med 2/3 flertall av de tilstedeværende stemmeberettigede.
2. Forhold som ikke er regulert i disse vedtektene følger ellers bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Opprinnelige vedtekter av 20.01.2011

Revidert 09.05.2011

Revidert 25.04.2019

HUSORDENSREGLER

For Sameiet St. Olavsgate 18, Tønsberg

(Vedtatt av styrets medlemmer 7. juni 2011)

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Seksjonseieren har også ansvaret for at personer som gis adgang til bygget/seksjonen følger disse bestemmelser.

Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare inneholder plikter. De skal være med på å sikre ro, orden og hygiene i og mellom de ulike seksjonene.

§1. Renhold i fellesområder
Renhold av fellesområdene påhviler innleid bistand, men seksjonseierne plikter å rydde når det er nødvendig. Trappevask og renhold av fellesarealer utføres jevnlig, men det er viktig at beboere tar ansvar for at arealene er ryddige. Renholdet omfatter tilhørende vinduer, dører og vegger i fellesareal såfremt det ansees som nødvendig.

§2. Behandling av fellesområder
I trapperom og fellesområder må det ikke henges rullestoler, sykler, mm som kan hindre fremkomst. Dette blant annet for å sikre rømningsveier ved brann. Disse gjenstandene må settes bort i dertil bestemte rom/boder. Det er ikke tillatt å røke inne på fellesrom og i trappeganger. Ta vare på beplantninger og grøntanlegg. I regn- og snøvær skal alle vinduer i fellesområder være lukket.

§3. Søppel
Søppel må pakkes som avtalt for kildesortering og legges i riktige beholdere. Uriktig innpakning kan føre til at renovasjonsfirmaet pålegger sameiet ekstra kostnader og kan resultere i erstatningsansvar for den respektive.

§4. Parkering
Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede parkeringsplasser/garasjer. Heller ikke på plasser som ikke disponeres av den respektive. Parkering foran hovedinngangen skal ikke forekomme. Av- og pålessing skal skje uten hinder for beboerne for øvrig. Utrykningskjøretøyer skal til enhver tid ha uhindret tilgang til hovedinngang. Det kreves samtykke fra styret for parkering av husvogn, tilhengere av ulike slag, uregistrerte biler, båter og lignende. Mislighold som påfører sameiet erstatningskrav vil kunne resultere i erstatningskrav til den respektive.

§5. Verandaer/vinduer
Hold gelender på de franske balkongene ryddige. Ikke bruk disse som lagringsplass som kan virke skjemmende for sameiet. Kast ikke mat ut fra balkonger/vinduer til fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen. Skilter, markiser o.l. må ikke settes opp uten spesiell tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å henge ut tøy etter kl. 19.00 dagen før søn- og helligdager eller på søn- og helligdager.

§6. Låsing
Ytterdører, nødutganger, felles boder m.m. skal være låst og til hinder for tyverier – for alles sikkerhet.

§7. Grilling / oppbevaring av gassbeholdere, bensin med mer.
Det er ikke tillatt å grille med kull- eller gassgrill uten særskilt skriftlig tillatelse fra styret.. Det er heller ikke tillatt å oppbevare annen type gass- eller bensinbeholdere, og annen eksplosjonsfarlig gods, inne eller i umiddelbar nærhet av eiendommen.

§8. Ro og orden i boligene
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 2300 og klokken 07.00. Husk å gi nabovarsel ved oppussing av boligen dersom dette kan medføre støy. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha festlig lag. Vær påpasselig med at ytterdører ikke smelles igjen da dette forplanter seg videre i bygget. Pass på at film- og musikkanlegg ikke settes unødig høyt på – dette slik at vi unngår misnøye blant beboerne/sameierne.

Dersom beboere (sameiere eller leietakere) mot formodning ikke overholder plikt om ro og orden vil styret vurdere om det skal utsendes skriftlig klage. Skriftlig klage vil sendes i brevform til sameier og eventuell leietaker. Ved tre -3- gjentatte brudd på husordensreglene ansees dette som vesentlig mislighold. En andelseier eller sameier som i vesentlig grad misligholder pliktene sine, kan bli pålagt å selge leiligheten sin. I tillegg til tvangssalg kan også utkastelse bli brukt overfor beboere som er til spesielt stor plage for de andre i sameiet eller borettslaget.

Styret skal varsles og det skal fremlegges bevis fra klager(e) som vil legges til grunn for at styret vil utstede skriftlig advarsel.

§9. Husdyr
Vedkommende som har kjøpt bolig og som særskilt har fått tillatelse til å ha husdyr har, inntil vedtak eventuelt måtte endres, anledning til å ha samme husdyr. Forutsatt at forannevnte ikke er dokumentert er det ikke tillatt å anskaffe husdyr / eller flytte inn med husdyr før etter godkjent søknad behandlet av styret.

§10 Lufting/oppvarming
Friskluftventilene bør stå oppe mest mulig for å unngå fuktskader inn i bygget. Kort, men hyppig lufting er best. Ved lengre fravær må boligen holdes såpass varmt at vannrør o.l. ikke fryser.

§11. VVS
Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Sanitetsbind, mm må ikke kastes i klosettet. Undersøk hvor stoppekranene er montert straks du flytter inn i boligen, i tilfelle vannlekkasje.

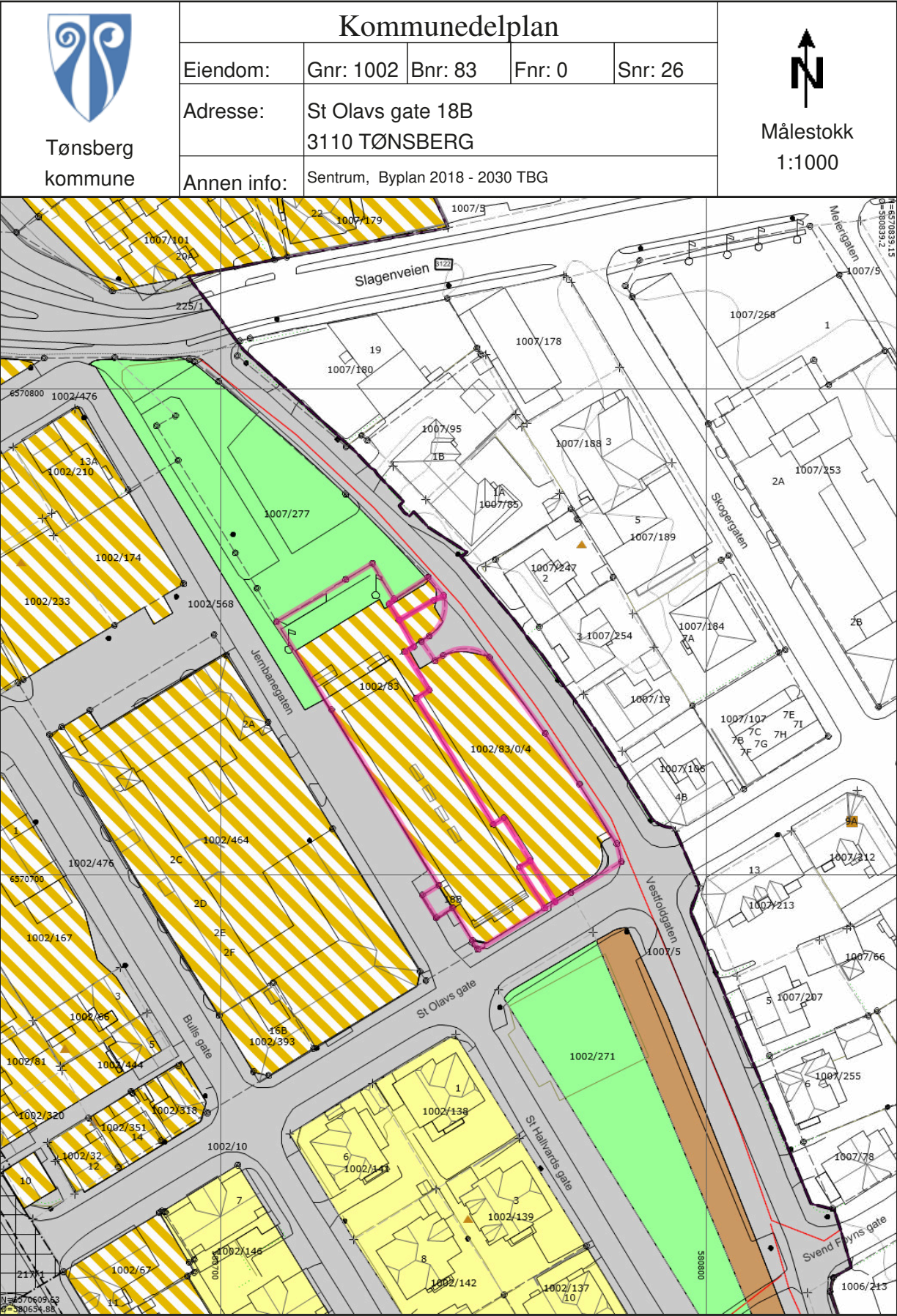
§12. Strømsparing
Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesanlegg og slukk lyset etter bruk slik at sameiet – og dermed hver enkelt beboer – sparer på strømutfiktene.

§13. Utvendig installasjoner (f.eks parabol, varmepumper med mer)
Da utvendig installasjon av f.eks parabol, varmepumper med mer berører sameiets eiendom, er det ikke tillatt å montere slike før etter skriftlig søknad til styret og med etterfølgende skriftlig godkjenning fra styret.

§14. Vern mot brann- og vannskader
Slå TV-apparatet helt av når det ikke er i bruk. Pga. støvansamling inne i apparatet kan det ta fyr selv når apparatet står i "hvile" eller "stand-by" modus. Elektriske apparater som kaffemaskiner og lignende bør ikke stå tilkoblet lysnettet når de ikke er i bruk. Ta ut stikkkontakten og unngå bruk av skjøteledninger.

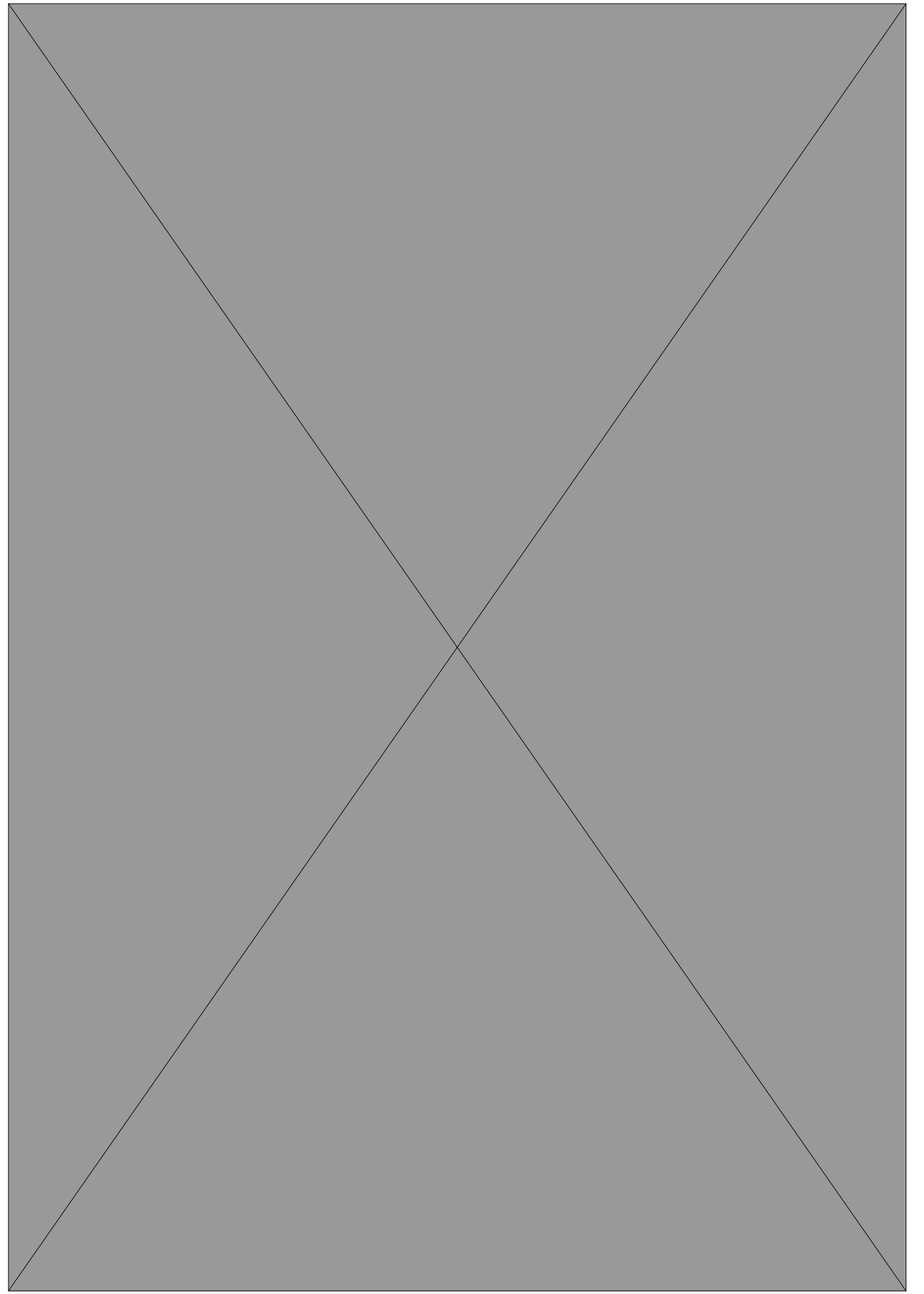
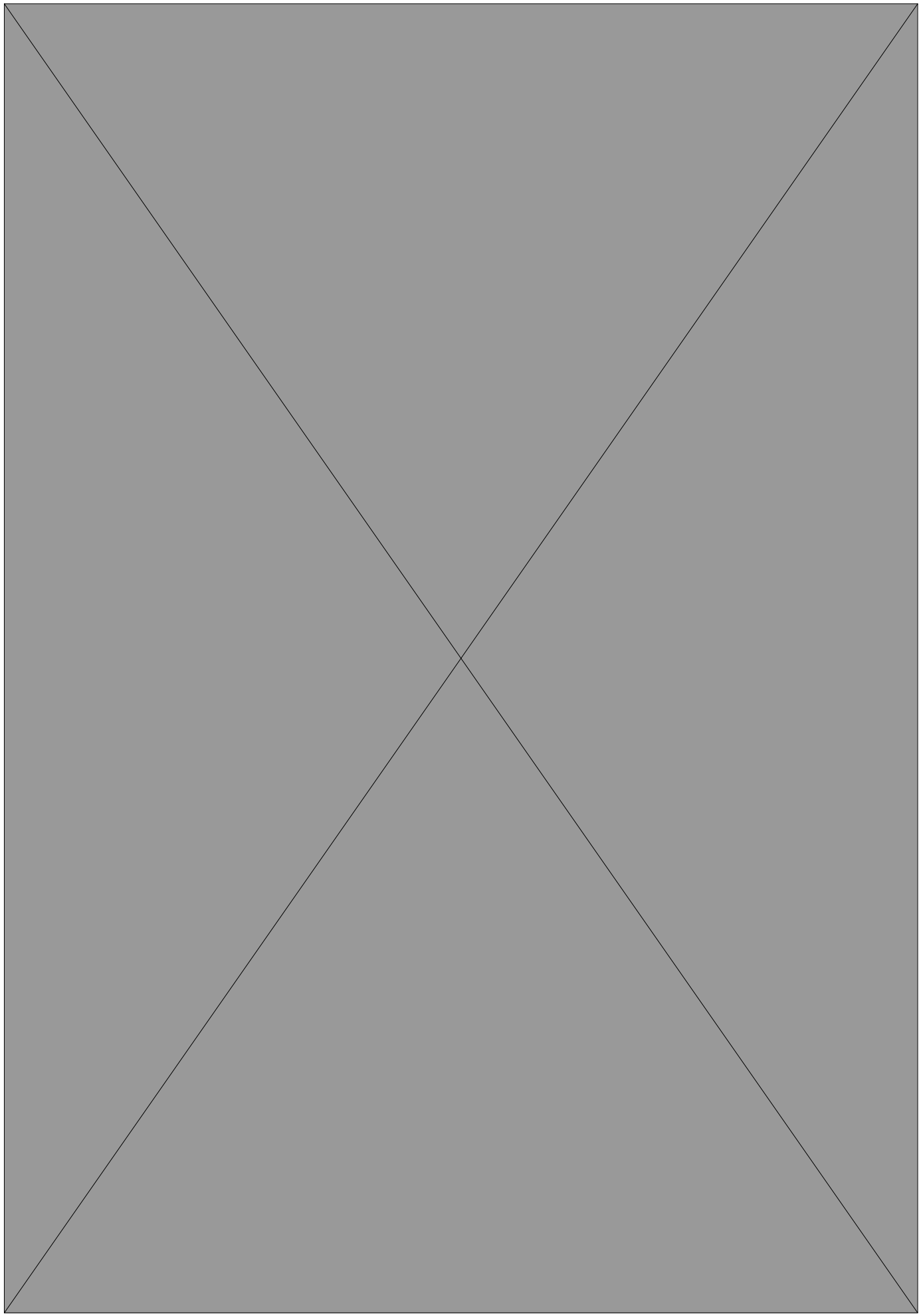
Kontroller regelmessig at røykvarsleren virker. Røykvarsleren bør renses (støvsuges), samtidig med at batteriet byttes. Pulverapparatet bør stå i soverommet. Dersom det begynner å brenne mens man sover, er det tryggest å ha apparatet i samme rom som man sover. Apparatet bør vendes opp ned hver gang gulvet vaskes / støvsuges. På den måten unngår man at pulveret "pakker" seg.

--Og dermed håper styret at alle bidrar til at det blir hyggelig å bo i sameiet vårt!--



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		KpOmråde gjeldende		Matrikkelnummer.
	MatrikkelnummermedSnr.		Flaggstang		MurFrittstående
	MurLoddrett		Hekk		AnnetGjerde
	Stolpe		Gatelys		Naturvern grense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Gang- og sykkelvegkant		Trafikkøykant		Fortauskant
	Gangvegkant		Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Vegkantavkjørsel		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Planavgrensning		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Plangrense		Strandlinje sjø		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Farled - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for båndleggingsoner		Grense for støysoner
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig		Boligbebyggelse - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende		Bane - Nåværende
	Grønnstruktur - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Kommunegrense
	Høydekurve		Forsenkingskurve		





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 eigedom (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-antennor 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 rabattert 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett 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 3 200/3 600/3 500 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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.





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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: St Olavs gate 18B
3110 TØNSBERG

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

Oppdragsnummer: 1312230086

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 salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 03.10.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon