



aktiv.

Havnaveien 52, 3145 TJØME

**Ferieleilighet med sjeldent god
beliggenhet i sjøkanten med
vidstrakt utsikt mot Røssesundet**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

E-post andre.norrone.volla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Felleskostn.: Kr 2 669,-
Selger: Nikolai Paus Grova

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 79/82 kvm
Tomtstr.: 2401.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 248, bnr. 107
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1312250005

Ferieleilighet med sjeldent god beliggenhet i sjøkanten

Her får du kombinasjonen av lettvinthet og god standard - ingen vask, ingen vedlikehold, kun rikelig med tid til naturopplevelser og late dager i skjærgården. Og når du ikke bruker stedet selv slipper du å ha dårlig samtittighet, hotellet leier ut for deg og genererer leieinntekter! For de perioder man ikke bruker leiligheten selv har denne enheten, på grunn av sin gode interne beliggenhet og store solrike terrasse, vært foretrukket som leieobjekt av hotellets gjester.

Leiligheten er gjennomgående og går over to plan som gir raus takhøyde, mye lys, og ikke minst fantastisk utsikt. Som eier kan du nyte godt av hotellets fasiliteter slik som fri tilgang til innendørs basseng og treningsrom samt reduserte priser på aktiviteter som tennis og minigolf. Det er for øvrig kort vei til Tjøme Golfklubb.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 46 m² Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 33 m² Gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

40 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer hovedetasje:

Gang: 6,5 m²

Soverom: 5,1 m²

Bad: 2 m²

Stue/kjøkken: 29,1 m²

Arealer toppetasje:

Gang m/trapp: 6,1 m²

Bad/vaskerom: 5,9 m²

Soverom 1: 9,5 m²

Soverom 2: 9,9 m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2401.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 2401,90 kvm som tilhører sameiet.

Tomten er fellesareal.

Beliggenhet

Havna på Tjøme har en solrik og sjønær beliggenhet i en av Norges vakreste skjærgårder, Røssesundet. Her er det kort vei til alt du trenger, både sjøveien og langs land. I nærheten finner du flotte turområder som Den Italienske Port, Torås Fort, Moutmarka Naturreservat, Verdens Ende og Hvasser. Tjøme sentrum, som ligger ca. 7 minutters kjøring (ca. 4,5 km) unna, tilbyr en rekke fasiliteter som dagligvareforretninger, vinmonopol, apotek, klesforretninger, bensinstasjon, café og delikatessforretningen Tjøme Kolonial.

Tjøme er en øy med mange flotte friområder for familien, perfekt for dagsturer både til fots og med båt. Noen av perlene i Færder nasjonalpark inkluderer Lilleskagen, Sandø, Bolærne, Færder Fyr og Hvasser Syd. Øya har også et meget aktivt vannsportmiljø med aktiviteter som kajakkpadling, vindsurfing, seiling og kitesurfing. Mange lagrer kajakken ved sandstranden for rolige turer rundt de nærmeste øyene.

For øvrig er det en rekke fritidsaktiviteter for både barn og voksne på øya, inkludert den populære Rød Golfbane, ridesenter på Verdens Ende, skateboardpark på Haug, to kunstgressbaner og to tennisbaner på Ormelet, idrettshall på Lindhøy, Aktiv Fritid med zipliner og flere gode fiskemuligheter, inkludert hummerfiske som er populært i høstferien.

I umiddelbar nærhet finner du også en rekke fasiliteter relatert til hotellet: SPA-senter, tennisbane, restaurant, bar, sykkelutleie og båtutleie, samt lekeplass og sjarmerende landhandleri for de minste. Eiere har fri tilgang til innendørs basseng og treningsrom, og reduserte priser på minigolf, tennis, shuffleboard og restaurant. Hotellet arrangerer også en rekke aktiviteter for barn og voksne, inkludert sommerrevy og intime utendørskonserter. For en ekstra god restaurantopplevelse ligger både Engø Gård og Spiseriet på Verdens Ende i nærheten.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

Hovedveien forbi Havna trafikkeres av busslinje 022.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter, Selveierleilighet over to plan fra 2009.

Felles inngang i underetasje med heis og trappegang, samt direkte adkomst via bakkeplan.

Bod tilhørende leiligheten i underetasjen.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Utvendig Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist bom (hulrom under) en del fliser og sprekker i fuger.

Ifølge opplysninger er det noe trolig noe utettheter i tettesjiktet da det skal være tegn til lekkasje i underliggende leilighet.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

- Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt. Det må påregnes å utbedre evt. utettheter i tettesjikt. Ukjent om dette går på sameiet/forsikring.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold,TG2:

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

- Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Tiltak:

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

Våtrom (2. Etasje):

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

- Det er bom i fliser ved dørterskel og under servant.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

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

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.

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

Tiltak:

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

Våtrom (1. Etasje):

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

- Det er bom under enkelte fliser mot dusjvegg og sprekker i fuger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak:

- Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

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

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.

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

- Det er påvist skader på innredning.

- Det er påvist svelleskader på innredning.

Tiltak:

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

- Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i soverom. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern, 50A hovedsikring.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Kommentar: Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende

dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Følgende bygningsdeler har fått TG3: Ingen.

Innhold

Planløsning:

Hovedetasjen består av gang, soverom, bad, stue/kjøkken samt terrasse.

Det er et kott under trappen opp til toppetasjen.

Toppetasjen består av gang, bad og to soverom.

Det er i tillegg en bod i underetasjen på ca. 3m².

Standard

Velkommen til en lekker og moderne leilighet beliggende ved sjøkanten, med en fantastisk utsikt over en av Norges vakreste skjærgårder. Leiligheten holder god standard og har kvaliteter som stilren eikeparkett, glassflater fra gulv til tak, stor terrasse på 40 m², lyse flater og åpne himlinger som gir mye lys og luft. Særlig stuen og terrassen med den fantastiske utsikten er steder hvor man virkelig vil trives!

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr, ventilator og oppvaskmaskin. Store og praktiske overskap gir gode lagringsmuligheter. I overgangen mellom stue og kjøkken er det et større spisebord hvor man kan nyte hyggelige middager eller frokoststunder.

Leiligheten har to flotte og lyse bad, hvorav det ene har dusjhjørne og det andre har badekar samt opplegg for vaskemaskin som medfølger. Begge badene har varmekabler.

Det er tre gode soverom fordelt slik at det er et i hovedetasjen og to i toppetasjen, hvorav hovedsoverommet har sjøutsikt og en raus takhøyde.

For de som ønsker er det mulig å leie både fast og midlertidig båtplass. Besøk havnatjome.no/gjestehavn/ for oppdatert informasjon og priser.

Innbo og løsøre

I henhold til leieavtalens punkt 2.4 skal møbler og utrustning medfølge:

Eier har kjøpt Seksjonen fullt utrustet og møblert og skal overlevere Seksjonen til Eiendomsselskapet slik denne er levert i henhold til kjøpekontrakten.

Hvitevarer

Kjøleskap, komfyr, ventilator og oppvaskmaskin samt vaskemaskin medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Eier får et parkeringsbevis ved ankomst.

Utover det kan man kjøpe parkering for flere biler med rabattert pris i resepsjonen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Alle seksjonene har ensartet utseende, noe som sikrer Eiendommen/Hotellet det nødvendige helhetlige preget. Eier har ikke anledning til å foreta individuell innredning og/eller utrustning av Seksjonen i Leieperioden uten Eiendomsselskapets skriftlige forhåndssamtykke.

Av hensyn til helheten for området, er det heller ikke anledning for Eier/Sameiet til å foreta utvendige arbeider og/eller endringer av noen karakter på seksjonene/fellesarealene i denne perioden uten Eiendomsselskapets skriftlige forhåndssamtykke.

Samtykke skal bare kunne nektes når nektelse har saklig grunn i hotellvirksomheten og/eller hensynet til likebehandling av seksjonseierne. Eiendomsselskapet skal kunne sette vilkår for sitt eventuelle samtykke, f.eks. om på hvilket tidspunkt arbeidene skal utføres, om hvilke konsekvenser dette skal ha for Eiers løpende rett til andel av losjiinntektene m.v.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2000, plassert i rom under trapp.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Info strømforbruk

Leilighetens strømforbruk inngår i felleskostnadene.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 312 500

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

79/1081

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, drift, forretningsførsel og avsetning til vedlikeholdsfond samt kommunale avgifter.

Felleskostnader betales kvartalsvis (etterskuddsvis) med kr 8007,85 pr. kvartal.

Eiendomsselskapet forestår - på basis av leieavtalene og for seksjonseierne/Sameiets regning - helårig drift og vedlikehold av seksjonene med tilhørende fellesarealer og felles installasjoner. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, herunder også nødvendig utskiftning av innredning og utrustning samt reparasjoner og utskiftninger for øvrig.

Dersom vedlikeholdskontoens innestående ikke dekker sameiets andel, må eierne betale inn sin andel ihht eierbrøk.

Vedlikeholdskontoen tilhørende denne leiligheten har en negativ saldo p.t. som vil bli avregnet i forbindelse med oppgjøret ved salget slik at kontoen står i null når ny eier overtar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 669

Sameiet

Sameienavn

HAVNA 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer

994564439

Om sameiet

Sameiet består av til sammen 15 næringsseksjoner, etablert i samsvar med reguleringsformålet for eiendommen som er byggeområde for næring; hotell med tilhørende anlegg.

Sameiebrøkene er fastsatt etter areal (bruksenhetens hoveddel).

Regnskap/budsjett

Planlagt vedlikehold i perioden 2026-2029 for denne seksjonen: Maling overflater innvendig, oppgradering møbler, Ventilasjon bør oppgraderes, nye utemøbler.

Det er lagt opp til årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

Av Eiers vederlag fra utleien skal Eiendomsselskapet årlig gjøre fradrag for og avsette 5% av foregående års netto losjiinntekter for Seksjonen til et vedlikeholdsfond, som skal benyttes til å dekke Eiers kostnader til vedlikehold.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Atenti AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 248, bruksnummer 107, seksjonsnummer 3 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/248/107/3:

21.05.1964 - Dokumentnr: 1781 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: PEDERSEN ODD FRODE

PÅ CA 2 MÅL

BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3911 Gnr:248 Bnr:107

Gjelder denne registerenheten med flere

(Historisk dokument som ikke lenger antas å ha relevans for dagens situasjon)

16.11.1966 - Dokumentnr: 4326 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: HEM CATO

GJELDER EN PARSELL HERAV

Overført fra: Knr:3911 Gnr:248 Bnr:107

Gjelder denne registerenheten med flere

(Historisk dokument som ikke lenger antas å ha relevans for dagens situasjon)

02.07.1968 - Dokumentnr: 2521 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: RUUD ARNE

PÅ PARSELL

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3911 Gnr:248 Bnr:107

Gjelder denne registerenheten med flere

(Historisk dokument som ikke lenger antas å ha relevans for dagens situasjon)

03.01.1969 - Dokumentnr: 26 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: EIVINDVIK ODD

PÅ CA 2 MÅL

Overført fra: Knr:3911 Gnr:248 Bnr:107

Gjelder denne registerenheten med flere

(Historisk dokument som ikke lenger antas å ha relevans for dagens situasjon)

21.02.1986 - Dokumentnr: 3188 - Erklæring/avtale

AVTALE MELLOM E AV D E BNR 13 OG 95 ANG MAKESKIFTE AV

EIENDOMSGRUNN/VEIGRUNN VANN/KLOAKK I HOVEDBYGN PÅ 48-13

GJERDER BOM PÅ KJØREVEI FRIAREAL PARK M M

TBG BYRETTS DOM AV 22 03 1984 OPPFYLLES AV RICA DIV ANDRE
BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3911 Gnr:248 Bnr:107

Gjelder denne registerenheten med flere

(Historisk dokument som ikke lenger antas å ha relevans for dagens situasjon)

23.06.2009 - Dokumentnr: 451597 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:248 Bnr:1

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3911 Gnr:248 Bnr:107

Gjelder denne registerenheten med flere

(Hotellet og hotellets gjester har rett til bruk av heis/trapperom)

23.07.2009 - Dokumentnr: 542646 - Leieavtale - Dokumentet er inntatt i sin helhet i
salgsoppgavens vedlegg.

Leietid: 20 år

Fra dato: 05/11-2007

Rettighetshaver: Havna Tjøme AS

Org.nr: 990 623 295

Bestemmelse om leiebeløp

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

(Leieavtale mellom sameierne og hotellet)

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.03.2010 (vedtaksdato
09.10.2007).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.03.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vann og avløp.

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og omfattes av planID 3911 T88 Havna,
vedtatt 14.12.2006. Reguleringsformålet er Hotell med tilhørende anlegg og
buffersone.

Adgang til utleie

Sales & Leaseback:

Eier kan bruke leiligheten sin fra 20.juni til 20. august, i høstferie (normalt uke 39 eller 40) samt i påskeuken (f.o.m. lørdag før Palmesøndag t.o.m. 2. Påskedag).

I praksis svarer man hotellet i mars på hvordan man planlegger å bruke leiligheten det inneværende sommerhalvåret.

Egenbruk utover ovennevnte er også mulig. Hotellet åpner for at kjøper skal kunne ringe onsdag etter kl. 16.00 for å sjekke om leiligheten er ledig den kommende helgen.

Dersom den er det, kan man bruke

leiligheten og man betaler da kun for rengjøring. Leieavtale med hotellet følger

leiligheten, og driftes av hotellet. Leieavtalen vil være uoppsigelig fra kjøpers side. 40%

av alle leieinntekter tilfaller hver enkelt eier, hvorav 5% avsettes direkte til

vedlikeholdsfond, for større vedlikehold. Stilles leiligheten disponibel for utleie i

perioden 20. juni til 20. august vil 50% av alle leieinntekter tilfalle eier, hvorav 5%

avsettes direkte til

vedlikeholdsfondet. Dersom vedlikeholdskontoens innestående ikke dekker sameiets andel, må eierne betale inn sin andel ihht eierbrøk.

Når det gjelder sommeren 2025 så er leiligheten allerede leid ut i perioden 1.7-5.8.

Se tinglyst leieavtale som i sin helhet er inntatt i salgsoppgavens vedlegg.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

125 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 086 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 088 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

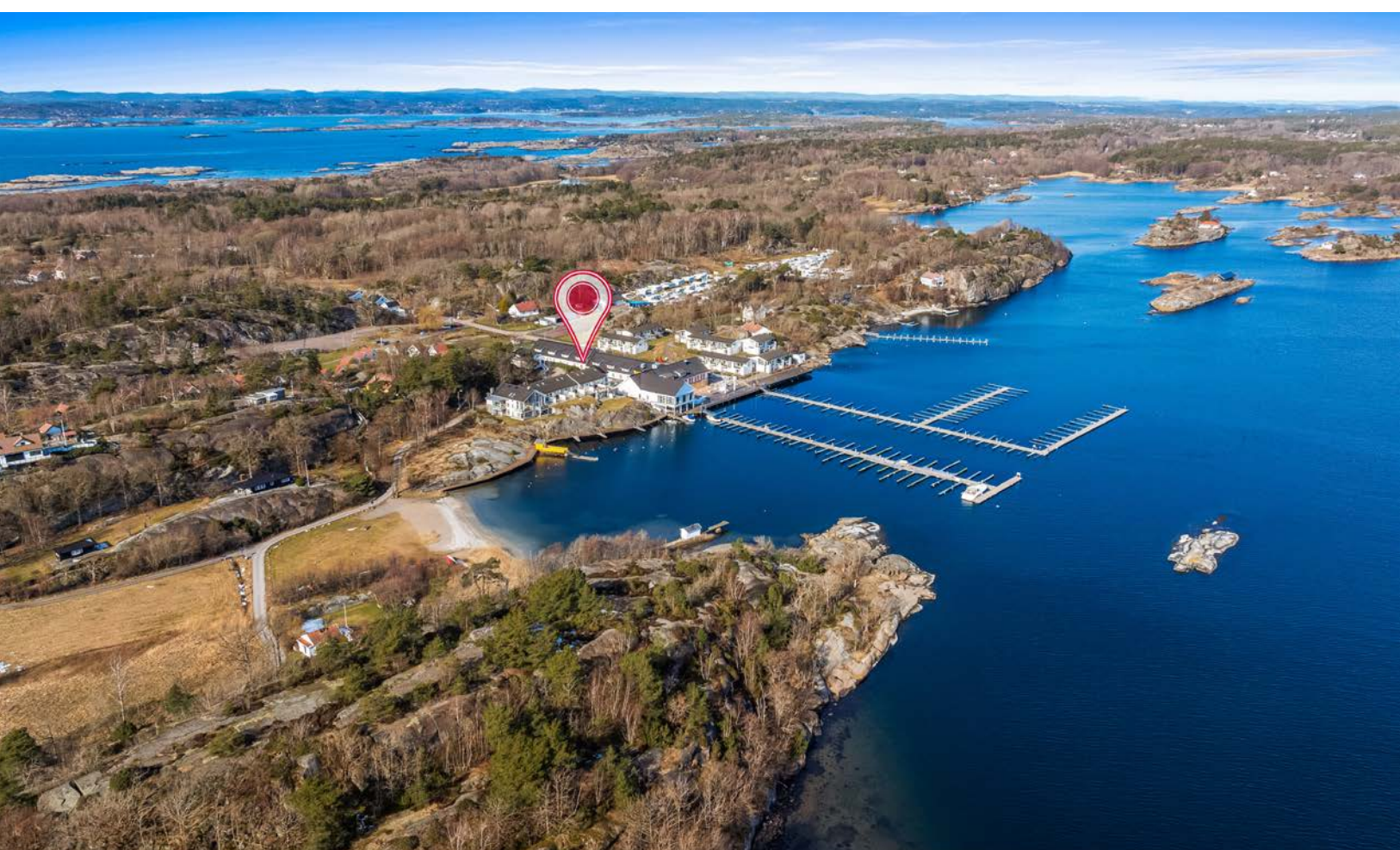
André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

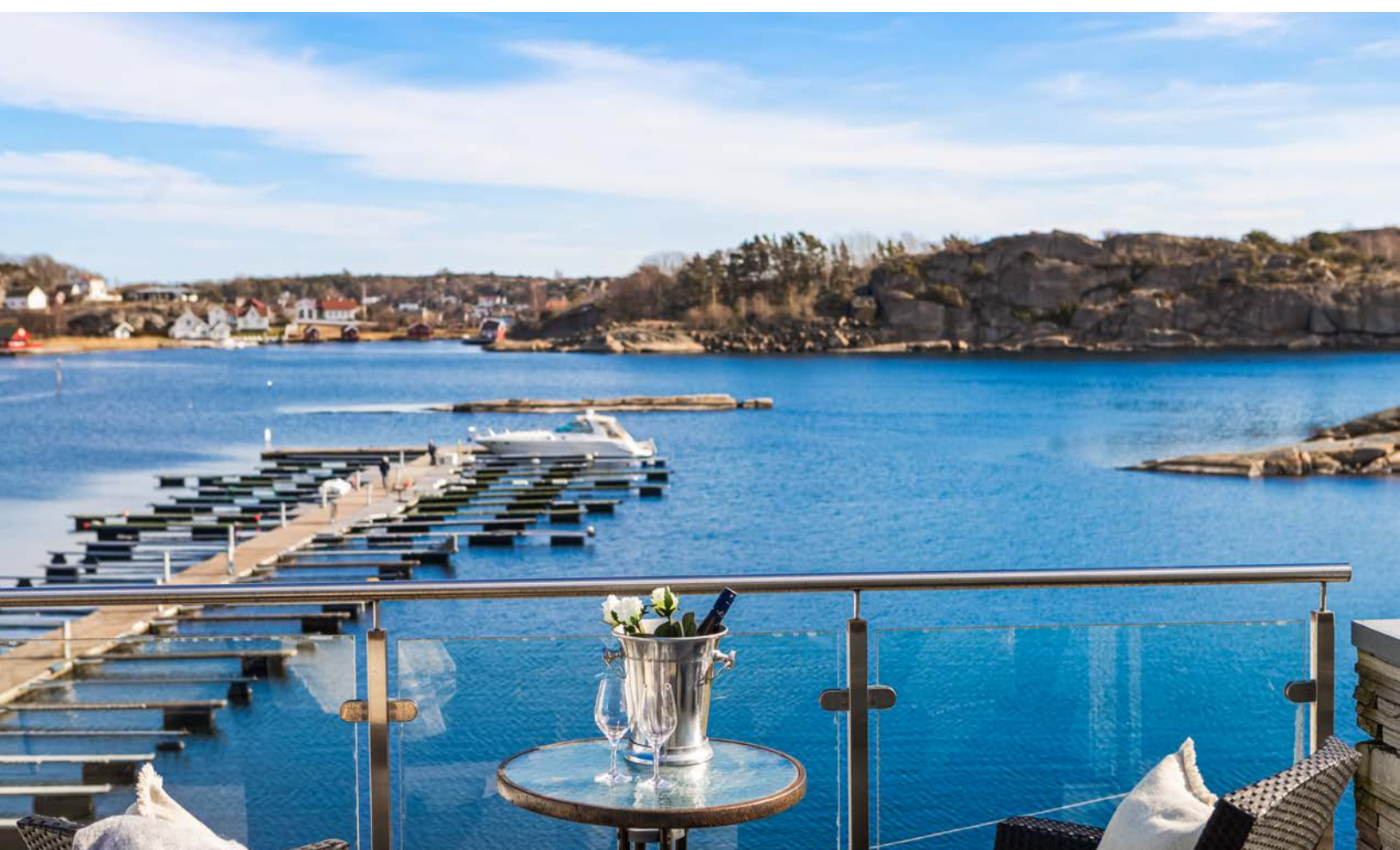
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

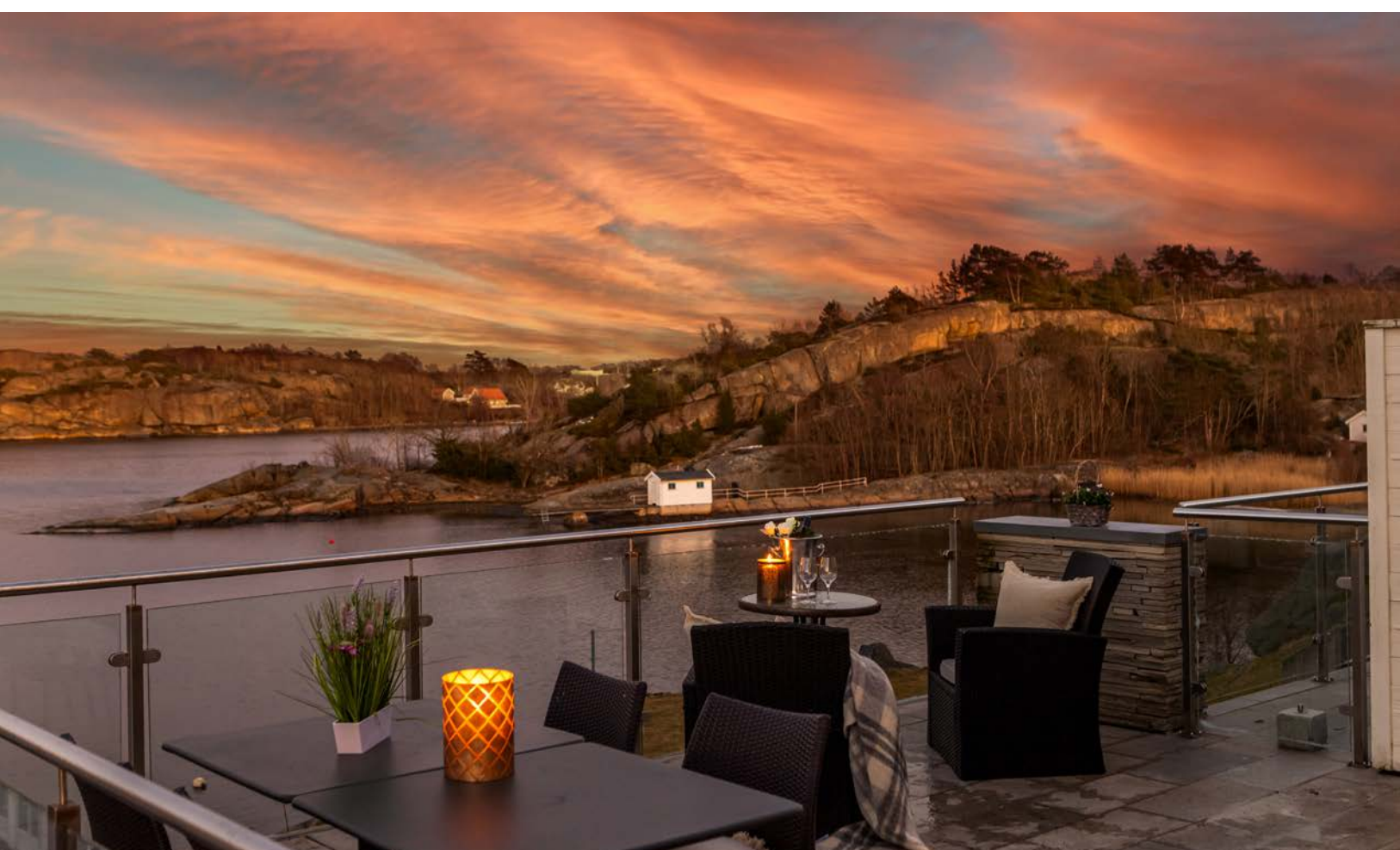
Salgsoppgavedato
11.04.2025























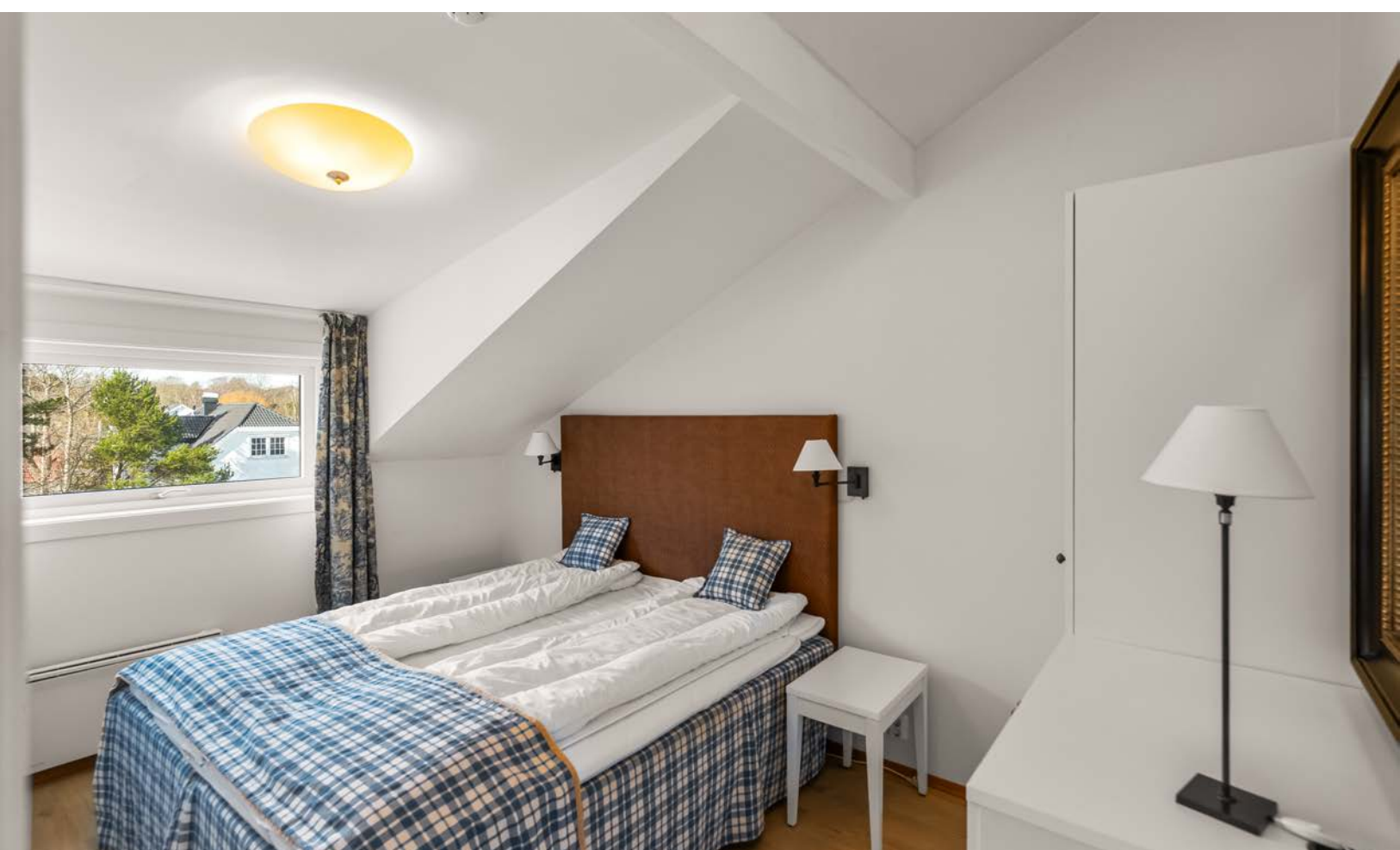


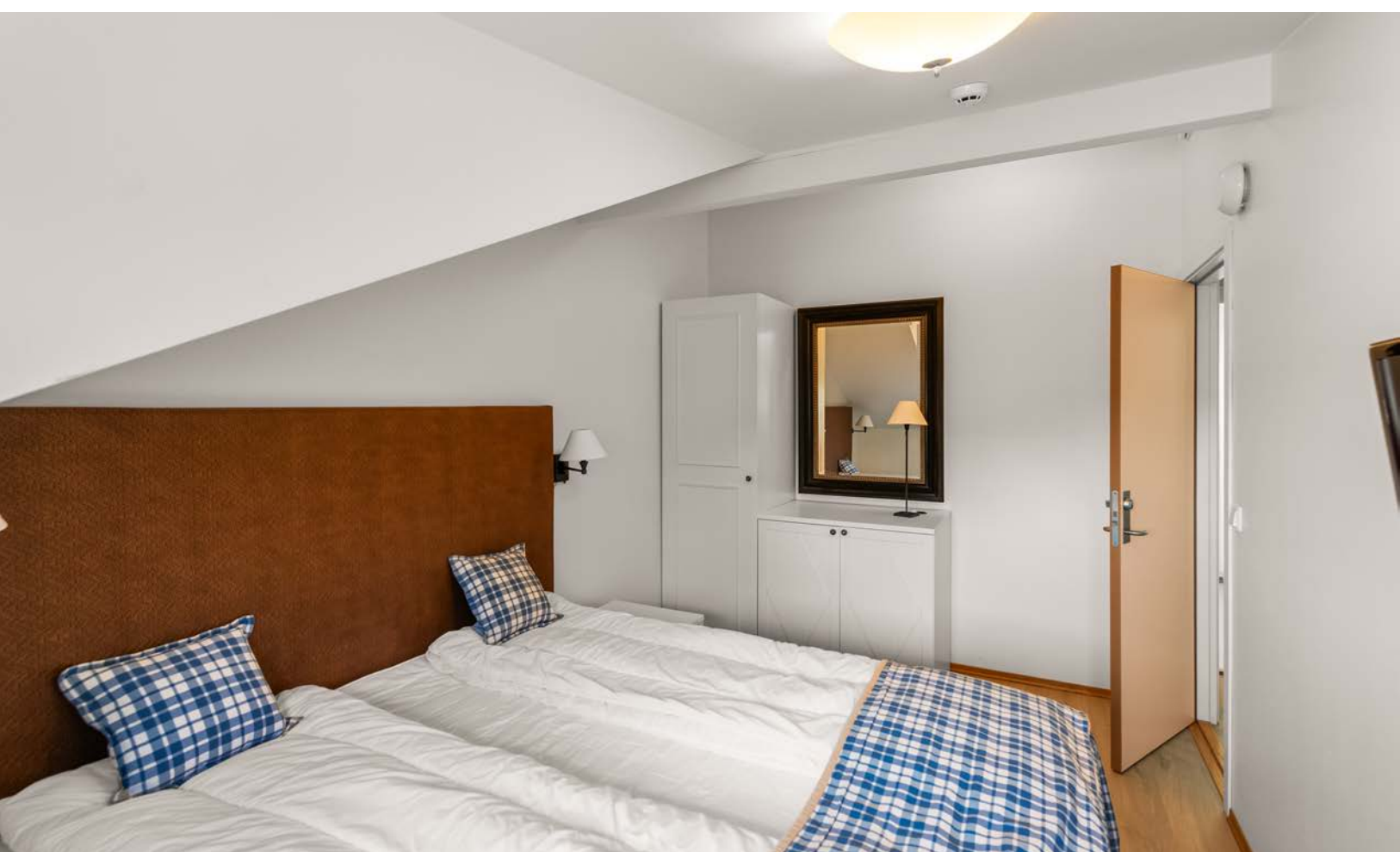










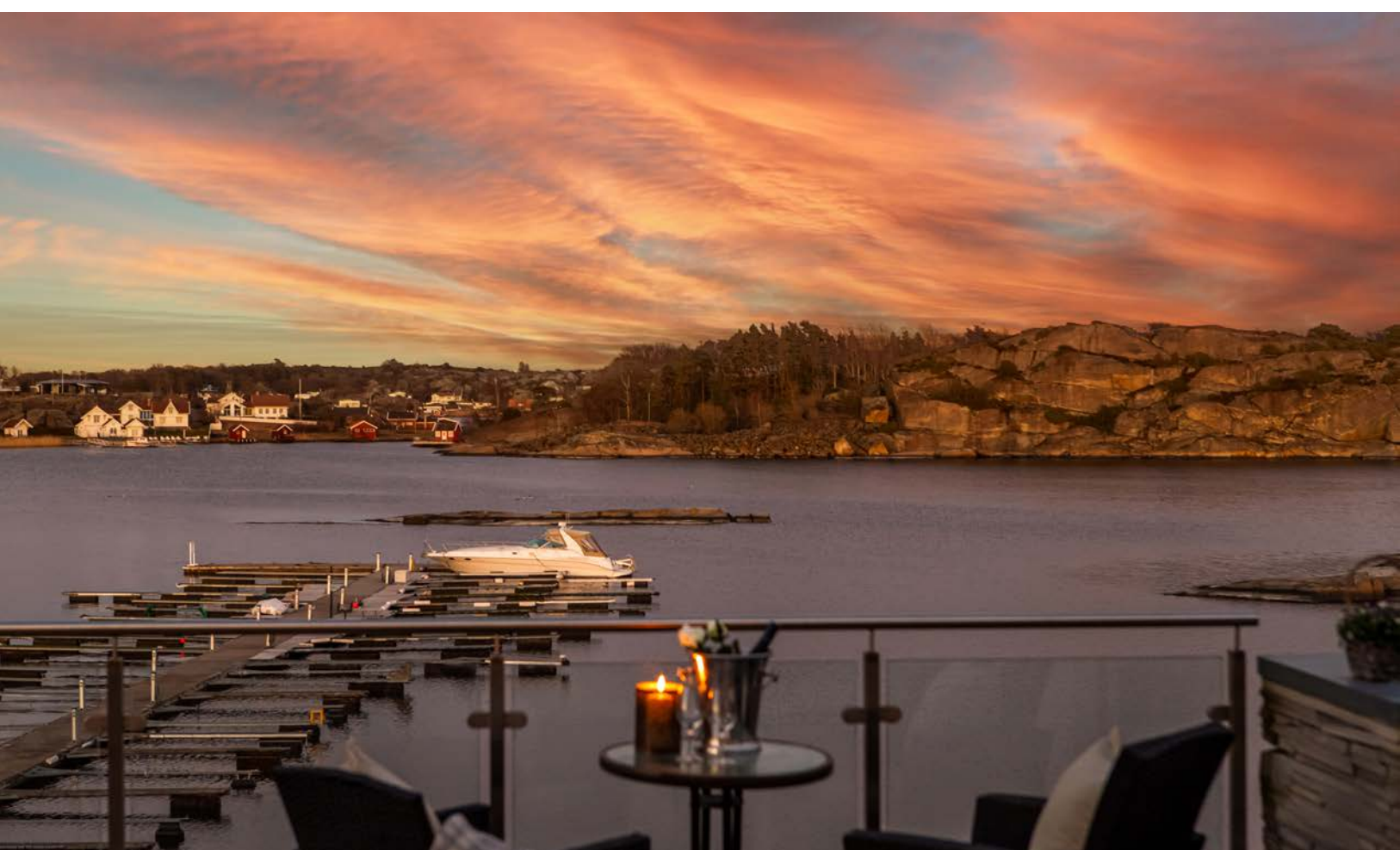


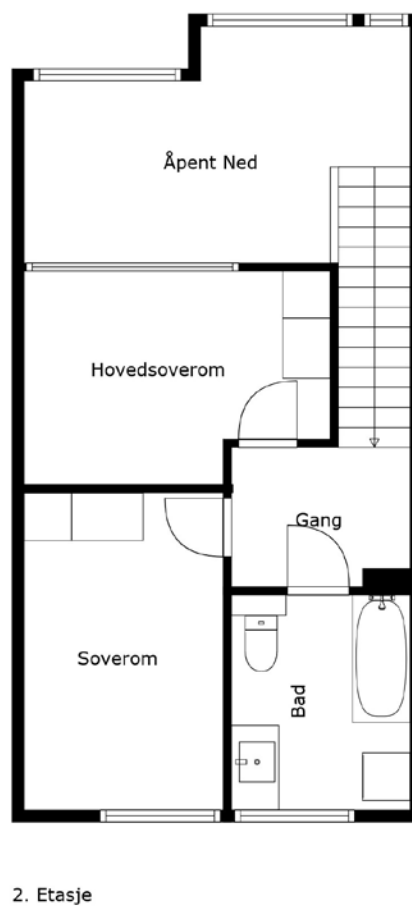
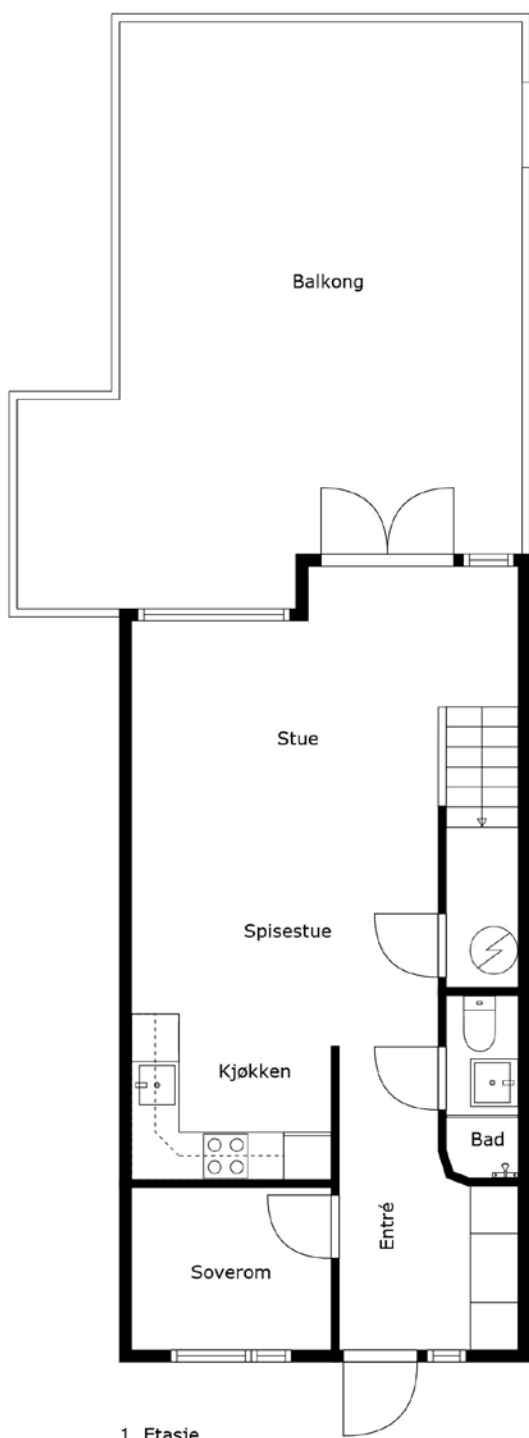




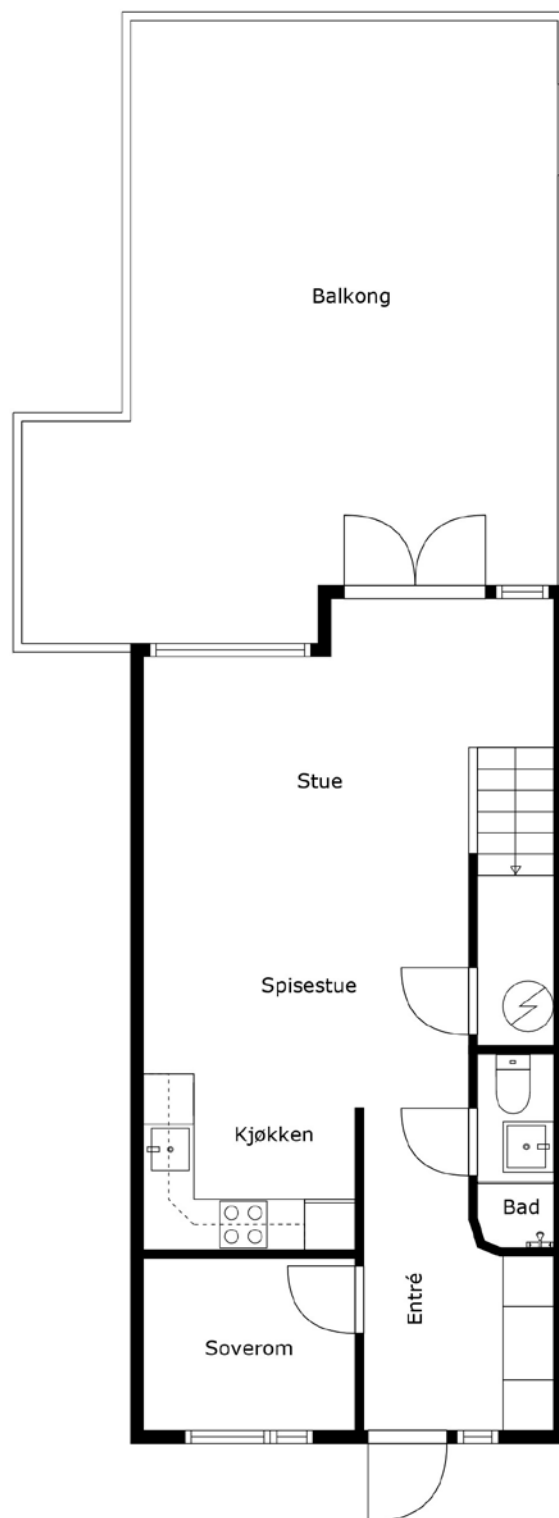




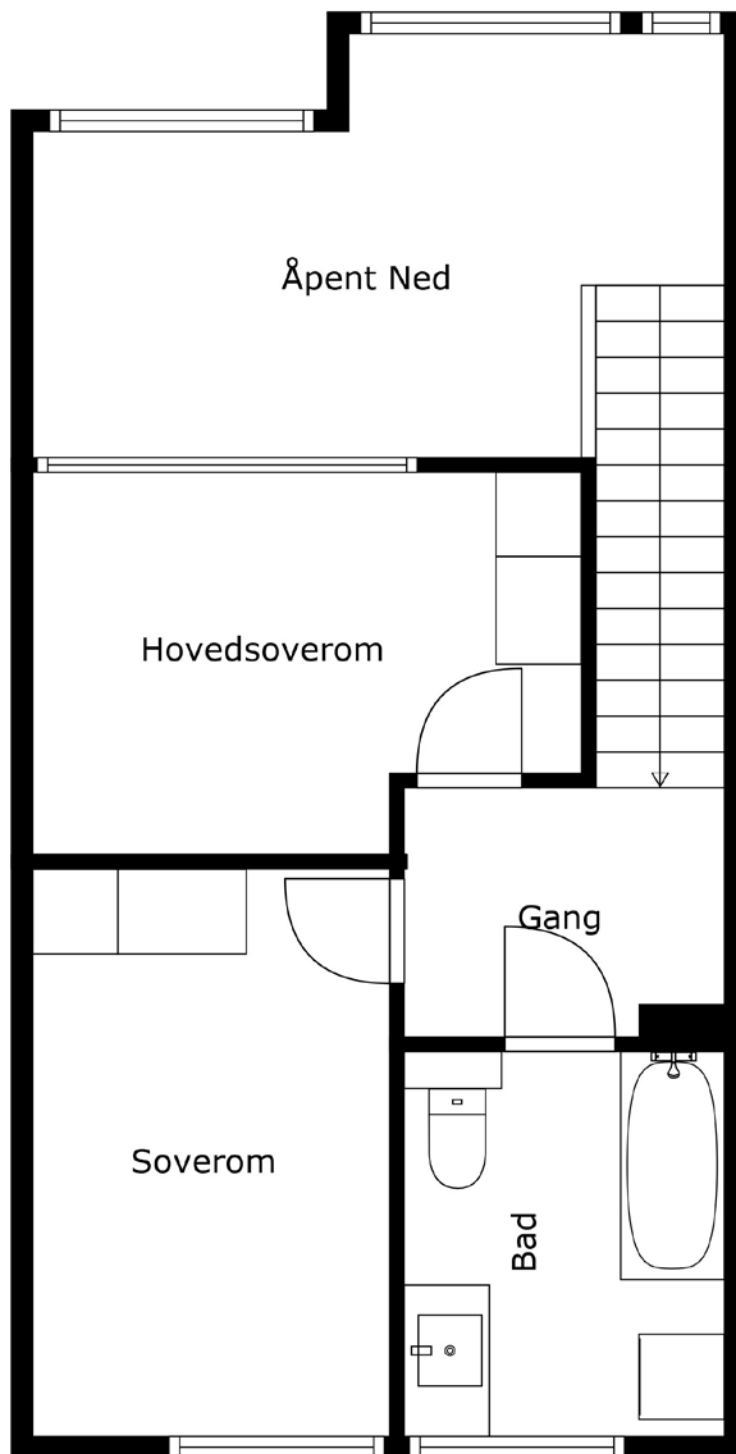




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Havnaveien 52, 3145 TJØME

 FÆRDER kommune

 gnr. 248, bnr. 107, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 21248-1475

Referansenummer: SZ7116

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsent AS]
en [nærings] bedrift som
"Dr. eiendomsutvikler"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet over to plan fra 2009.

Felles inngang i underetasje med heis og trappegang, samt direkte adkomst via bakkeplan.
Bod tilhørende leiligheten i underetasjen.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene og overflater fra byggeår.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Isolert og formpresset ytterdør.
Malt 2-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Balkong på 40 m² med utgang fra stue. Flislagt dekke. Stål/glassrekkverk på 1 meter.
Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat.
Vegger har malt trepanel og malte plater.
Tak har malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er innvendig behandlet eiketrapp mellom etasjene.
Det er montert håndløpere og glassrekkverk i nederste del.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er 1,5 cm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

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

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, badekar med glassvegg og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra soverom bak servant uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og steinbenkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøøl/frysenskap, komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i rom under trapp.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2000, plassert i rom under trapp.

Sikringsskap er plassert i soverom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern, 50A hovedsikring.

Leiligheten har røykvarslere og slukking med husbrannslange i kjøkkenbenk.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

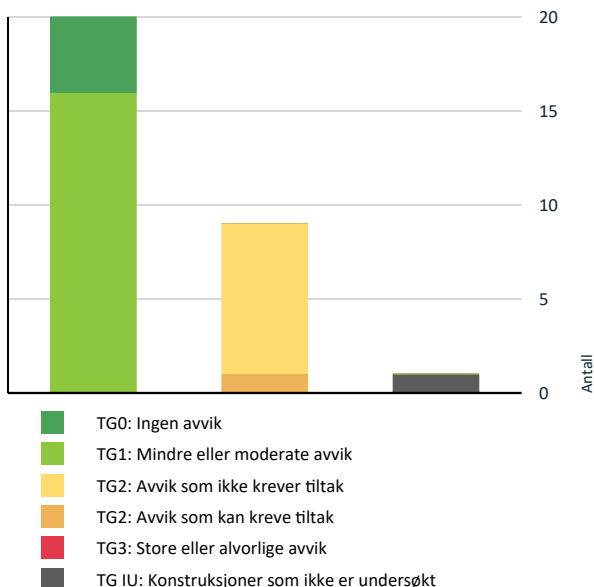
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

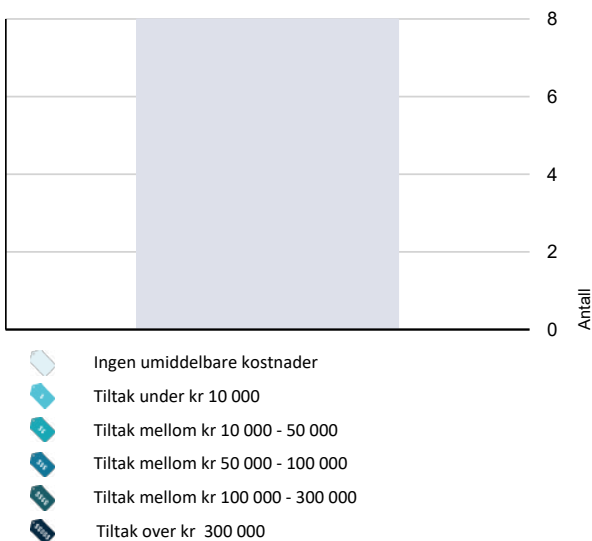
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid leiligheten i 3 år og 6 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2009

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør.

Malt 2-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 40 m² med utgang fra stue. Flislagt dekke. Stål/glassrekkverk på 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er påvist bom (hulrom under) en del fliser og sprekker i fuger.

Ifølge opplysninger er det noe trolig noe utettheter i tettesjiktet da det skal være tegn til lekkasje i underliggende leilighet.

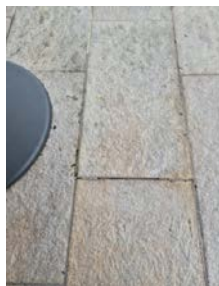
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt. Det må påregnes å utbedre evt. utettheter i tettesjikt. Ukjent om dette går på sameiet/forsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bom i flis og sprekker i fuger.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat.

Vegger har malt trepanel og malte plater.

Tak har malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet eiketrapp mellom etasjene.

Det er montert håndløpere og glassrekkverk i nederste del.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i fliser ved dørterskel og under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, badekar med glassvegg og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom bak servant uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er 1,5 cm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er bom under enkelte fliser mot dusjvegg og sprekker i fuger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bom i fliser og sprekker i fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svelleskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelleskader på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og steinbenkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

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

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag, dog tegn til eldre fuktskjolder under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i rom under trapp.

Stoppekran plassert i rørfordelingskap.

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

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



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluker i rom under trapp og i gang i 2. etg.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheteb.
Ventilasjonsaggregat plassert i tak i gang i 2. etg.

Det er inspisert i aggregat. Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.



1 TG IU Varmesentral

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2000, plassert i rom under trapp.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i soverom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2009 Nyanlegg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen dokumentasjon er fremvist.

Det er jevnlig utført internkontroll av anlegg.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykvarslere og slukking med husbrannslange i kjøkkenbenk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

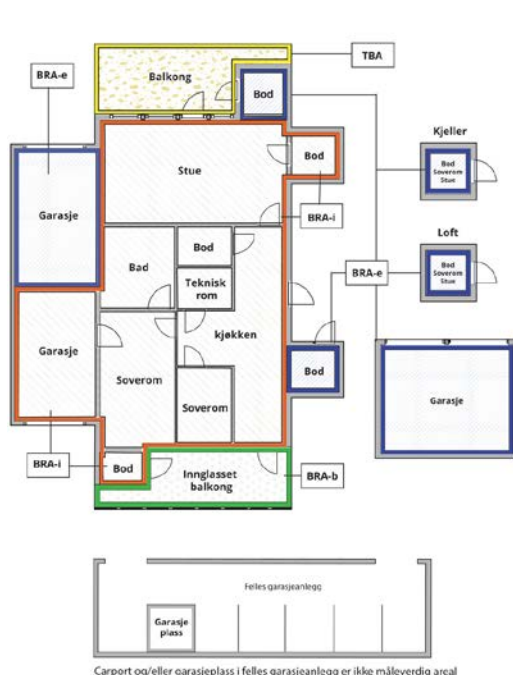
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	46			46	40
2. etasje	33			33	
underetasje		3		3	
SUM	79	3			40
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Soverom , Bad , Stue/kjøkken		
2. etasje	Gang , Bad/vaskerom , Soverom 1, Soverom 2		
underetasje		Bod	

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 6,5 m²
Soverom: 5,1 m²
Bad: 2 m²
Stue/kjøkken: 29,1 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 6,1 m²
Bad/vaskerom: 5,9 m²
Soverom 1: 9,5 m²
Soverom 2: 9,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det branntekniske er ivarettatt i henhold til de krav som er satt ved godkjenning av tiltaket. Her anbefales det og innhente dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	248	107		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havnaveien 52

Hjemmelshaver
Grova Nikolai Paus

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.01.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	28.01.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.01.2025	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.03.2010.	Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SZ7116>

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.	
1312250005	

Selger 1 navn
Nikolai Paus Grova

Gateadresse	
Havnaveien 52	

Poststed	Postnr
TJØME	3145

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250005

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250005

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250005

Rett kopi bekreftes

Fred Ivar Myrseth
Eiendomsmegler

974915772

LEIEAVTALE

(Sameiet Havna 1)

mellom

Stian Andersen / John Andersen

(som utleier - heretter kalt Eier)

Pnr: 070681-38900 / 04255-36536
og

Rica Havna AS

(som leietaker - heretter kalt Eiendomsselsk

o.p.nr: 990 623 295

Kan tinglyses
Reeghr 200709
FOSS&CO



Spikkestadvn. 98, PB 62, 3441 Røyken
Tlf: 31 29 74 00 / Fax 31 29 74 09
www.fossc.no

Fred Ivar Myrseth
Eiendomsmegler



Doknr: 542646 Tinglyst: 23.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PKT. 1 BAKGRUNN FOR LEIEAVTALEN

Eiendomsselskapet eier gnr. 48, bnr. 1 i Tjøme som er bebygd med bl.a. et hotell ved navn Rica Havna Hotell (heretter kalt Hotellet). Hotellet drives av Rica Hotels AS (heretter kalt Hotellselskapet) på basis av driftsavtale mellom Eiendomsselskapet og Hotellselskapet. Eiendomsselskapet er også utbygger og selger av næringsseksjoner i leilighetsbygg på tomt under utskillelse fra gnr. 48, bnr. 1 som skal inngå som del av prosjekt "Nye Havna" på Tjøme.

Eier har i dag inngått avtale med Eiendomsselskapet om kjøp av leilighet nr. 3., planlagt næringsseksjon nr. 3. av gnr. 48, bnr. 107 (under fradeling) i Tjøme med tilliggende rettigheter og forpliktelser (heretter kalt Seksjonen). Det vil ved seksjoneringen bli etablert et sameie ved navn Sameiet Havna 1 (heretter kalt Sameiet), som ved etableringen vil bestå av 15 næringsseksjoner.

Gnr. 48, bnr. 107. (heretter kalt Eiendommen) er regulert til byggeområde for næring; hotell med tilhørende anlegg. Dette innebærer at samtlige seksjonseiere, herunder også Eier, er forpliktet til å stille sin seksjon til disposisjon for utleie og drift i fellesskap som hotell. Eier har rett til selv å benytte Seksjonen i de perioder som er nærmere angitt i Leieavtalen.

Utleieforpliktelsen er for øvrig også en betingelse for salget av Seksjonen og blir videre tinglyst som heftelse på Seksjonen. Utleieforpliktelsen vil således også følge Seksjonen ved eventuelt videresalg og være en forpliktelse for den som til enhver tid er eier av Seksjonen.

Seksjonen leies på denne bakgrunn ut til Eiendomsselskapet. Praktiske og økonomiske forhold knyttet til utleien reguleres av nærværende leieavtale (heretter kalt Leieavtalen). Det inngås tilsvarende leieavtaler med samtlige seksjonseiere på Eiendommen.

I tillegg inngås forretningsføreravtale samt avtale mellom Eiendomsselskapet og Sameiet om tilgang til hverandres fellesarealer.

PKT. 2 UTLEIEOBJEKT – UTLEIEFORMÅL – UTLEIEPERIODE M.M.

2.1 Objekt og formål

Eiendomsselskapet leier herved fra Eier, og Eier leier herved ut til Eiendomsselskapet, Seksjonen for fremleie av Eiendomsselskapet som ledd i Eiendomsselskapets drift av Hotellet. Eier er innforstått med at all utleie av Seksjonen skal skje gjennom Eiendomsselskapet, også eventuell utleie i periodene avsatt for Eiers egen bruk i pkt. 3.1

Leieforholdet omfatter ikke Seksjonens bod som beholdes og disponeres av Eier.

2.2 Leieperiode

Eiendomsselskapet leier i første omgang Seksjonen i en periode på 20 år. Leieperioden starter på tidspunktet for Eiers overtakelse av Seksjonen etter kjøpekontrakten.

Ved utløpet av 20 års-perioden forlenges Leieavtalen automatisk for 10 år av gangen, med mindre Eiendomsselskapet senest 6 måneder før utløpet av leieperioden, evt. forlengelsesperioden, skriftlig varsler Eier om at fornyelse ikke ønskes. Da bortfaller Leieavtalen ved utløpet av den aktuelle leie-/forlengelsesperiode.

Partene er enige om at det ikke skal være noen øvre grense for det antall perioder Avtalen kan forlenges på denne måten. Forlengelsene skjer på Leieavtalens vilkår.

Eier er innforstått med at dersom Leieavtalen avsluttes, er Eier selv ansvarlig for å etablere en utleieordning som oppfyller reguleringsformålet, evt. til å søke bruks-/reguleringsendring.

2.3 Eiendomsselskapets virksomhet

Eiendomsselskapet driver Hotellet for egen regning og risiko, på basis av bl.a. innleie av seksjonene. Eier har intet økonomisk ansvar for Eiendomsselskapets virksomhet. Eier oppbeholder de inntekter og dekker de kostnader ved Seksjonen som følger av Leieavtalen.

Eiendomsselskapet er forpliktet til å søke Seksjonen utleid som ledd i sin hotellvirksomhet. Eiendomsselskapet skal sørge for en mest mulig jevn fordeling av utleien av de forskjellige seksjonene. Eiendomsselskapet fastsetter overnattingsprisene.

2.4 Generelt om Seksjonen

Eier har kjøpt Seksjonen fullt utrustet og møblert og skal overlevere Seksjonen til Eiendomsselskapet slik denne er levert i henhold til kjøpekontrakten med bilag, jfr. særlig Bilag 3 og 4.

Alle seksjonene har ensartet utseende, noe som sikrer Eiendommen/Hotellet det nødvendige helhetlige preget. Eier har ikke anledning til å foreta individuell innredning og/eller utrustning av Seksjonen i Leieperioden uten Eiendomsselskapets skriftlige forhåndssamtykke.

Av hensyn til helheten for området, er det heller ikke anledning for Eier/Sameiet til å foreta utvendige arbeider og/eller endringer av noen karakter på seksjonene/fellesarealene i denne perioden uten Eiendomsselskapets skriftlige forhåndssamtykke.

Samtykke skal bare kunne nektes når nektelse har saklig grunn i hotellvirksomheten og/eller hensynet til likebehandling av seksjonseierne. Eiendomsselskapet skal kunne sette vilkår for sitt eventuelle samtykke, f.eks. om på hvilket tidspunkt arbeidene skal utføres, om hvilke konsekvenser dette skal ha for Eiers løpende rett til andel av losjiinntektene m.v.

PKT. 3 EIERS EGEN BRUK

3.1 Perioder for egen bruk

<u>Sommerperioden:</u>	Dvs. i perioden fra og med 20. juni til og med 20. august hvert år
<u>I påskeuken:</u>	Dvs. fra og med lørdag før Palmesøndag til og med annen påskedag.
<u>I høstferien:</u>	Normalt uke 39 eller 40

Kjøper må minst 6 måneder i forveien skriftlig varsle Eiendomsselskapet om hvilken uke Kjøper har høstferie.

For det tilfelle at Eier ikke skulle ønske å benytte Seksjonen i en eller flere av Eierperiodene, plikter Eier å varsle Eiendomsselskapet om dette snarest mulig, slik at Eiendomsselskapet kan bruke Seksjonen i sin hotellvirksomhet også i slike perioder. Eiendomsselskapet definerer hva som i denne sammenheng er "snarest mulig" og sender melding til Kjøper.

3.2 Eiers disposisjonsrett når Seksjonen ikke er utleid

Dersom Eiendomsselskapet har tilstrekkelig ledig romkapasitet og ikke har leid ut Seksjonen innen kl. 16.00 onsdag før den helg Kjøper eventuelt måtte ønske å bruke Seksjonen, kan Eier selv disponere Seksjonen i den påfølgende helgen. Eier har selv ansvaret for å skaffe seg informasjon om tilgjengelighet og varsle Eiendomsselskapet om ønsket egen bruk.

3.3 Vilkår for Eiers egen bruk – overleveringer mellom Eier/Hotellselskap

For Eiers bruk av Seksjonen gjelder tilsvarende regler som for Eiendomsselskapets gjester. Informasjon om reglene er lagt ut i Seksjonen, eventuelt i resepsjonen på Hotellet.

Eier belastes beleggavhengige kostnader ved egen bruk av Seksjonen. Med beleggavhengige kostnader menes kostnader til utvask, håndklær og sengetøy. Kostnadene betales før avreise. Dersom Eier i et kalenderår bruker Seksjonen i mer enn 105 dager, skal Eier i tillegg til beleggsavhengige kostnader også belastes med en andel av hotellets felleskostnader tilknyttet Sameiet.

Eier forplikter seg til å tilbakelevere Seksjonen i ryddiggjort stand og for øvrig med den innredning og utrustning som følger Seksjonen, senest kl. 12.00 på avreisedagen. Eiendomsselskapet foretar rengjøringen. Tilsvarende forplikter Eiendomsselskapet seg til å overlevere Seksjonen til Eier i samme stand kl. 16.00 på ankomstdagen.

Eventuell klage over at Seksjonen ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering må fremsettes av Eiendomsselskapet/ Eier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

PKT 4 VEDERLAG TIL EIER

4.1 Vederlagsmodell

Eiers vederlag for utleien skal beregnes og utbetales slik som bestemt i dette punkt 4.

Vederlaget beregnes ut fra de faktiske løsinntekter i hotellvirksomheten som til enhver tid oppnås for Seksjonen. Det dis inen leieinntektsgaranti eller lianende.

4.2 Beregning av Eiers vederlag

Eiers vederlag for utleien av Seksjonen skal beregnes på følgende måte:

- Eiendomsselskapet skal betale til Eier en leie tilsvarende 40 % av alle netto losjiinntekter for Seksjonen. Med losjiinntekter menes inntekter som er direkte henførbare til Seksjonen, dvs. eksklusive salg av frokost, minibar, telefon, drikkevarer, mat og lignende. Med netto losjiinntekter menes losjiinntekter med fradrag for merverdiavgift samt for rabatter og provisjoner som for eksempel salgs-, booking- og kredittkortprovisjoner, samt kosttrekk for ansatte og bedriftsintern representasjon.
- For eventuell utleie i Eiers bruksperiode jfr. pkt. 3.1, skal følgende særregel gjelde: Eier honoreres med 50 % av netto losjiinntekter for Seksjonen. Særregelen gjelder bare for utleie i Sommerperioden. For utleie i andre eierperioder gjelder første strekpunkt.
- 5 % av leien skal avsettes til vedlikehold, jf punkt 4.3 nedenfor.

4.3 Avsetning til vedlikeholdsfond

Av Eiers vederlag etter pkt. 4.2 skal Eiendomsselskapet årlig gjøre fradrag for og avsette 5% av foregående års netto losjiinntekter for Seksjonen til et vedlikeholdsfond, som skal benyttes til å dekke Eiers kostnader til vedlikehold etter pkt. 5.2. Avsetningen gjøres første gang pr. 01.01. året etter leieforholdets start.

Avsetningene skal overføres til særskilt bankkonto som opprettes i Eiendomsselskapets navn, men som skal være merket Vedlikeholdsfond for Seksjonen. Kontoen disponeres i fellesskap av Eiendomsselskapet (eller den Eiendomsselskapet utpeker) og styreformannen i Sameiet. De som disponerer kontoen er forpliktet til å foreta de betalinger som er hjemlet i Leieavtalen.

I den grad de årlige avsetninger ikke er tilstrekkelig, kan Eiendomsselskapet innkalle betalinger til fondet fra Eier.

4.4 Avregnings- og utbetalingstidspunkter

Det skal foretas avregning overfor Eier fire ganger pr. år, henholdsvis pr. 31. mars, 30. juni, 30. september og pr. 31. desember. Avregningen pr. 31. desember skal angi Eiers samlede vederlag for utleien i året.

Eier skal utbetales, innen hhv 30. april, 31. juli og 31. oktober hvert år, et a konto beløp tilsvarende 35 % av sitt netto tilgodehavende for den aktuelle perioden. Avregning for året foretas pr. 31. desember og oppgjør foretas innen 1. mars påfølgende år.

Det forutsettes at losjiinntektene for perioden er fullt innbetalt til Eiendomsselskapet innen betalingstidspunktene. Hvis ikke, forskyves betalingstidspunktet tilsvarende og forholdsmessig.

Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrente.

4.5 Innsyn - rapportering

Eiendomsselskapet skal føre eget internregnskap for Seksjonen. Regnskapstall og bilag skal være tilgjengelig for innsyn fra Eier på Hotellet, på den måte som Eiendomsselskapet bestemmer.

Eiendomsselskapet skal i tillegg foreta halvårlige rapporteringer til Eier. Rapportene sendes ut innen 2 måneder etter utløpet av hvert halvår. Med rapportene skal følge kontoutdrag for vedlikeholdskontoen samt dokumentasjon for at forsikringspremiene er betalt og eventuelt trukket fra vedlikeholdsfondet.

4.6 Skatte- og avgiftsmessige konsekvenser av utleien

Eier er selv ansvarlig for å avklare de skatte- og/eller avgiftsmessige konsekvenser utleien måtte ha for Eier. Eier betaler selv og direkte den inntektsskatt som påløper på vederlaget. Det er også Eier som er ansvarlig for å betale eventuell gevinstskatt ved salg av Seksjonen. Eiendomsselskapet har ingen forpliktelser i denne forbindelse.

PKT. 5 DRIFT OG VEDLIKEHOLD – KOSTNADSFORDELING

5.1 Eiendomsselskapet forestår drift og vedlikehold

Eiendomsselskapet forestår – på basis av leieavtalene og for seksjonseierne/Sameiets regning - helårig drift og vedlikehold av seksjonene med tilhørende fellesarealer og felles installasjoner. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, herunder også nødvendig utskiftning av innredning og utrustning samt reparasjoner og utskiftninger for øvrig.

Partene er enige om at det skal foretas løpende vedlikehold for å sikre at standard og kvalitet på Eiendommen til enhver tid er på et for Hotellet tilfredsstillende nivå. Begge parter er innforstått med at dette også er nødvendig for å sikre jevn drift og gode losjiinntekter til Hotellet/seksjonseierne.

Eiendomsselskapet skal hvert år innen 15.10 utarbeide forslag til vedlikeholdsprogram og -budsjett for seksjonene for påfølgende år. Forslag sendes seksjonseierne og Sameiet med en måneds frist for uttalelse. Eiendomsselskapet vedtar deretter vedlikeholdsprogrammet og -budsjettet og bemyndiges med dette til å gjennomføre vedlikeholdet. Programmet/budsjettet sendes eierne til orientering så snart det er vedtatt.

5.2 Eiernes vedlikeholdskostnader

Vedlikeholdskostnader knyttet til fellesarealer og felles installasjoner avregnes på hver seksjon forholdsmessig i forhold til eierbrøk. Kostnader til vedlikehold som gjelder enkeltseksjoner tilegnes de aktuelle seksjoner.

Kostnadene skal dekkes av vedlikeholdsfondet etter hvert som de påløper og forfaller.

5.3 Forsikring

Eiendomsselskapet tegner avbruddsforsikring for sin virksomhet og dekker premien selv.

Eiendomsselskapet tegner videre – på Eiers vegne og for Eiers regning – forsikring for den enkelte seksjon med innbo- og løsøre fra og med utleieforholdets start samt forsikring i Sameiets navn for fellesarealene. Premiene fordeles mellom Eiendomsselskapet og Eier slik som bestemt i pkt. 5.5 nedenfor.

5.4 Eventuelle skader

Eier er selv ansvarlig for de skader Eier måtte påføre Seksjonen ved sin bruk av for det

besørge skaden reparert. Kostnadene kan fratrekkes ved avregning og utbetaling av vederlag til Eier.

Eiendomsselskapet er ansvarlig for de økonomiske konsekvensene av eventuelle skader påført Seksjonen av Hotelllets gjester, likevel slik at skadene kan kreves dekket av Seksjonens forsikring. Egenandelen betales av Eiendomsselskapet.

5.5 Øvrige driftskostnader – øvrige felleskostnader til Sameiet

Seksjonseierne skal alene dekke kostnadene Sameiet har til forretningsfører og revisor.

Når det gjelder Seksjonens øvrige driftskostnader samt Seksjonens andel av Sameiets øvrige felleskostnader, er partene enige om følgende:

- Kostnadene skal anses å påløpe jevnt over året
- Eier skal for egen regning dekke kostnadene for 3 måneder
- Eiendomsselskapet skal for egen regning dekke kostnadene for 9 måneder
- Denne fordeling skal gjelde uavhengig av Eiers faktiske egen bruk

Med øvrige driftskostnader og øvrige felleskostnader etter dette punkt menes alle kostnader – uavhengig av om de er knyttet til de enkelte seksjoner eller til fellesarealene på Eiendommen – til elektrisitet, oppvarming, offentlige avgifter til vann, avløp, renovasjon, vaktmestertjenester, telefon, kabel-TV, datanettverk m.v.

Forretningsfører skal instrueres om å foreta ovennevnte fordeling av den del av kostnadene som utgjør felleskostnader og fakturere henholdsvis Eiendomsselskapet og Eier direkte for deres andel. Når det gjelder de øvrige kostnadene, dekkes de i første omgang av Eiendomsselskapet, som motregner Eiers andel i det vederlag som kommer til utbetaling etter pkt. 4 ovenfor.

PKT. 6 OPPSIGELSE

Eiendomsselskapet har rett til å si opp Avtalen med ett års forutgående skriftlig varsel. Eier har ikke rett til å si opp avtalen i Avtaleperioden.

PKT. 7 MISLIGHOLD

Dersom Eier ikke fristiller eller tilbakeleverer Seksjonen i samsvar med sine forpliktelser etter Leieavtalen, skal Eier betale en dagmulkt stor kr 2.000,- for hvert døgn inntil forholdet bringes i orden. Beløpet skal årlig indeksreguleres i samsvar med økningen i konsumprisindeksen, med utgangspunkt i indeksen 15.05.07. Eiendomsselskapet har rett til å motregne dagmulkten i avregningen overfor Eier, jfr. pkt. 4 ovenfor.

Tilsvarende dagmulktbestemmelse skal gjelde for det tilfelle at Eiendomsselskapet ikke fristiller eller tilbakeleverer Seksjonen til Eier i samsvar med bestemmelsene i Leieavtalen.

Hvis Eier ikke fristiller Seksjonen som avtalt, er Eier i tillegg til dagmulkten ansvarlig for den eventuelle erstatning som må betales til Eiendomsselskapets gjester som følge av dette.

PKT. 8 TINGLYSNING

Leieavtalen skal tinglyses på Seksjonen med første prioritet og skal gjelde for den som til enhver tid er eier av Seksjonen.

PKT. 9 OVERDRAGELSE

Eiendomsselskapet har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter Leieavtalen til annet selskap. Avtalen legger heller ingen begrensninger på Eiendomsselskapets rett til å engasjere Hotellselskapet eller andre selskaper til å utføre tjenester omfattet av Leieavtalen på Eiendomsselskapets vegne. Eiendomsselskapet har videre rett til å fremleie Seksjonen.

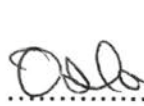
Eier har kun rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter Leieavtalen sammen med Seksjonen. Leieavtalen anses automatisk overført til ny eier ved overdragelse av Seksjonen.

Eiendomsselskapet er imidlertid ikke forpliktet eller berettiget til å forholde seg til nye eier av Seksjonen før Eiendomsselskapet fra tidligere eier har mottatt opplysninger om navn, adresse, personnummer og kontonummer for ny eieren. Inntil denne informasjon er mottatt, anses Eiendomsselskapets eventuelle utbetalinger til Eier som rettmessige. Eiendomsselskapet har da intet ansvar for betalinger som i henhold til underliggende avtaler mellom ny og gammel eier skulle vært foretatt til ny eier. Av praktiske årsaker for Eiendomsselskapet skal skjæringstidspunkt mellom gammel og ny eier når det gjelder inntekter/kostnadsansvar legges til 1. i neste kvartal etter overdragelse/varsel.

PKT. 10 TVISTER

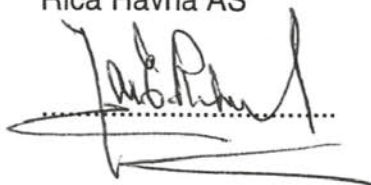
Dersom det skulle oppstå tvist i tilknytning til Leieavtalen, skal tvisten avgjøres ved de vanlige domstoler. Partene vedtar med dette Eiendommens verneting som rett verneting.

Denne avtale er utferdiget i 2 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

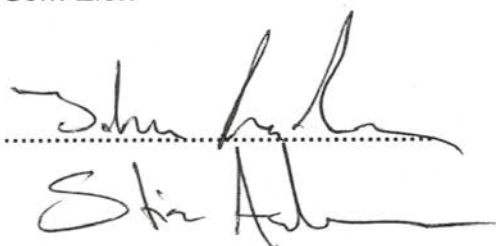
, den 5/12-2007

, den 07

Som Eiendomsselskap:
Rica Havna AS



Som Eier:



VEDTEKTER

Vedtatt ved seksjoneringen

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner m.v.

Sameiets navn er Sameiet Havna 1 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Tjøme kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 48, bnr 107 i Tjøme med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av til sammen 15 næringsseksjoner, etablert i samsvar med reguleringsformålet for eiendommen som er byggeområde for næring; hotell med tilhørende anlegg.

Sameiebrøkene er fastsatt etter areal (bruksenhetens hoveddel).

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med enerett overfor de øvrige sameiere til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseiers egen bruk og disposisjonsrett er begrenset slik som nærmere angitt i leieavtaler (heretter kalt Leieavtalene) mellom de enkelte seksjonseierne og Rica Havna AS, evt. det selskap Rica Havna AS utpeker (heretter kalt Hotellselskapet).

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og i samsvar med reguleringsformålet for eiendommen, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Reguleringsformålet innebærer bl.a. at seksjonene skal utleies og drives i fellesskap som hotell.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, Sameiets vedtekter samt generelle ordensregler som måtte fastsettes av Sameiet.

§ 3 Fellesutgifter m.m.

Fellesutgifter er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som fellesutgifter regnes for eksempel utgifter til regnskapsføring, revisjon, forretningsfører, forsikringer, vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner, brøyting av veier m.v.

Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne i samsvar med sameiebrøken.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 Vedlikehold m.m.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

Vedlikeholdet besørges utført for seksjonseierne/Sameiets regning av Hotellselskapet slik som bestemt i Leieavtalene.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to til fire andre medlemmer, etter sameiermøtets nærmere beslutning. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Varamedlemmene velges for ett år. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Seksjonseierne plikter å stille seg til disposisjon for styreverv.

Styret skal sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet, herunder vedlikehold og drift av fellesarealer og felles anlegg og installasjoner.

Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameierne felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Så lenge Hotellselskapet har leieavtaler med seksjonseierne, har Hotellselskapet rett til å være til stede og uttale seg på styremøtene.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte, høyst tjue, dager. Saker som ønskes behandlet i sameiermøtet må meldes skriftlig til styret. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt/forslag til årsoppgjør for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Alle beslutninger av sameiermøtet fattes med vanlig flertall, med mindre annet er bestemt i lov eller i vedtektene.

På sameiermøtene har hver seksjon stemmerett i henhold til sin eierbrøk.

Så lenge Hotellselskapet har leieavtaler med seksjonseierne, har Hotellselskapet rett til å være til stede og uttale seg på sameiermøtene.

§ 7 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for at de plikter som følger av «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)» ivaretas.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider

Utsifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Sameiet og i samsvar med bestemmelsene i Utleieavtalene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjoner som forutsetter offentlige tillatelser, må i tillegg til å være i samsvar med Utleieavtalene også godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 10 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 11 Fravikelse

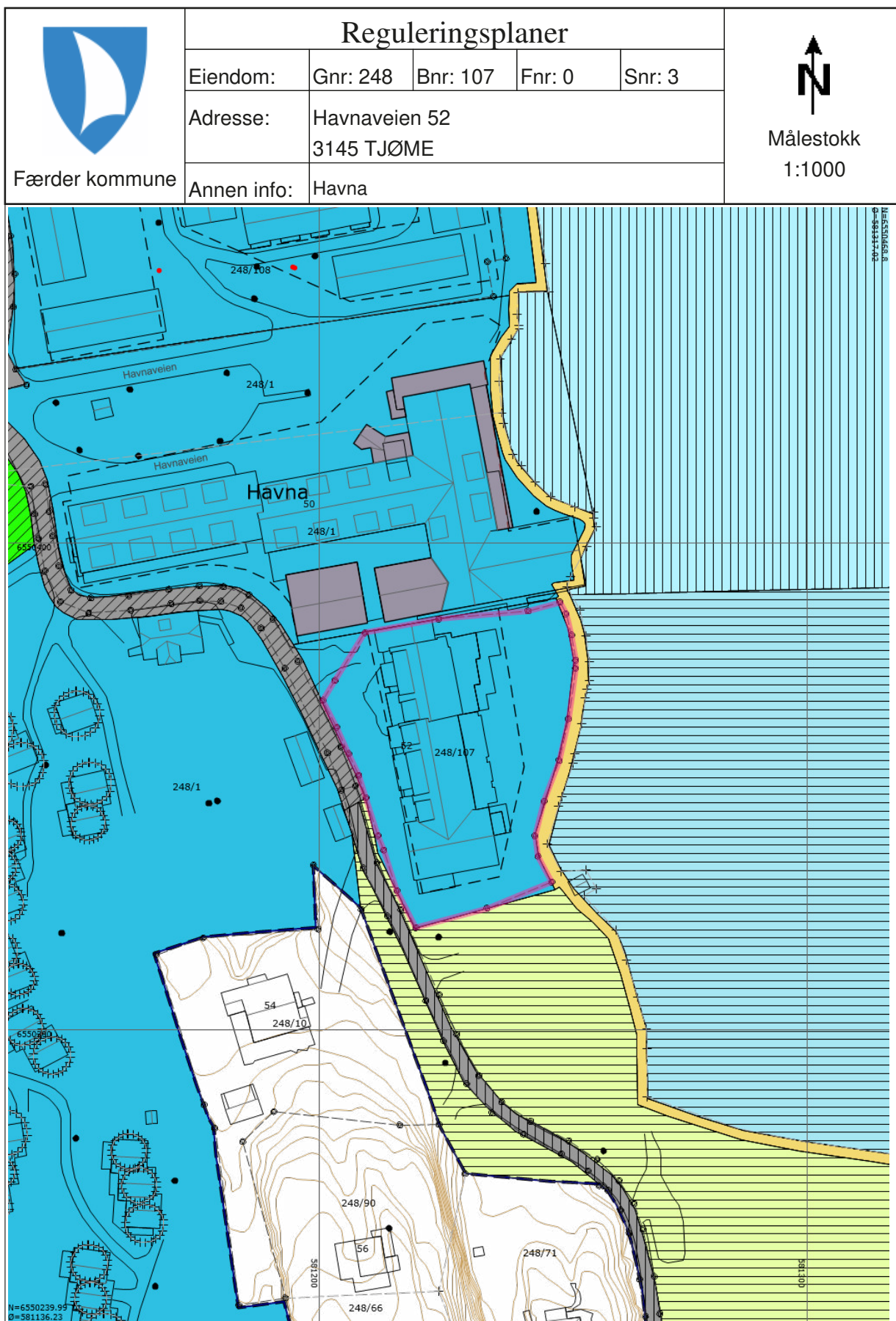
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig vises til reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedFnr.		Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Privatveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		Byggegrense		Hotell
	Kjøreveg		Privat veg		Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Privat småbåthavn (sjødelen)		Annet spesialområde
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Forsenkingskurve		Høydekurve

Nabolagsprofil

Havnaveien 52

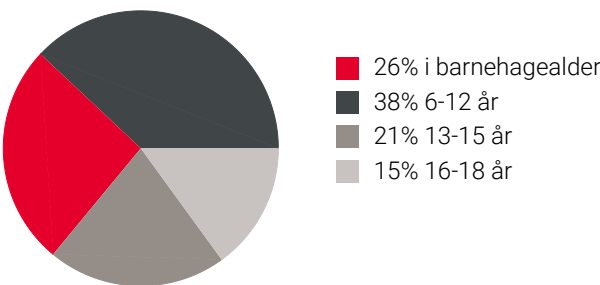
Offentlig transport

🚶 Havna Linje 022	11 min 🚶 0.8 km
🚆 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	33 min 🚆 23.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	53 min 🚆

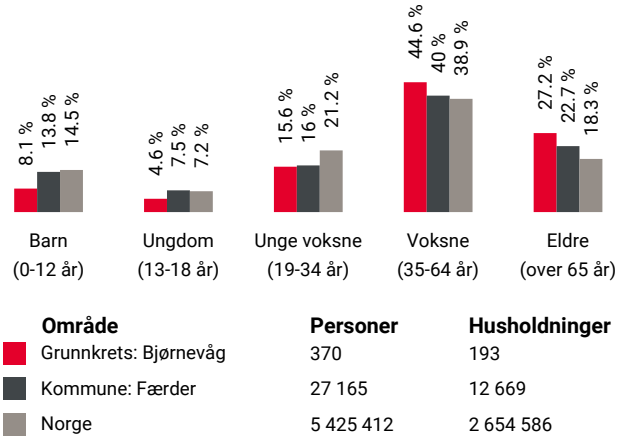
Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 240 elever, 16 klasser	6 min 🚶 3.6 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 115 elever, 6 klasser	9 min 🚶 5.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	23 min 🚶 18.2 km
Færder videregående skole 750 elever	29 min 🚶 22.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

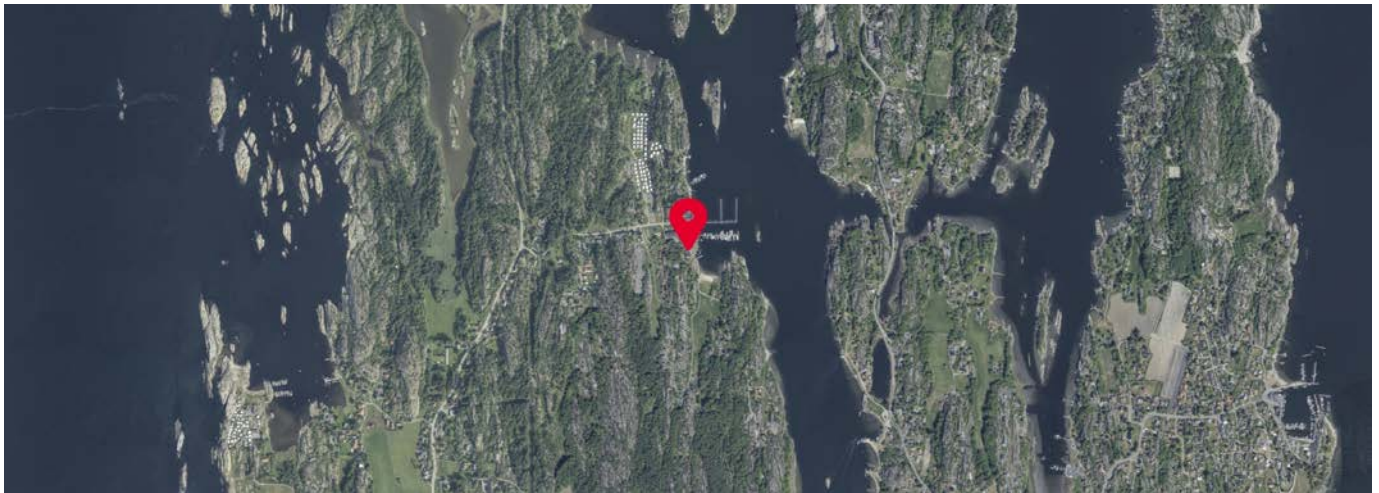
Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 🚶 3.8 km
Randineborg barnehage (0-5 år) 73 barn	14 min 🚶 9.8 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	20 min 🚶 15.7 km

Dagligvare

Spar Tjøme Søndagsåpent	7 min 🚶 4.4 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 5.2 km

Sport

🏐 Rica havna hotell Squash-hall Squash	0 km
🏐 Lindøy Skole ballbaner Ballspill	6 min 🚶 3.5 km
🏊 Fokus Treningssenter	9 min 🚶
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	23 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Havnaveien 52
3145 TJØME

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: André Norrøne Volla

Telefon: 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre