



EIENDOM  
2005



# FAGERSKINNA 12D - REVETAL

Fagerskinna 12D, 3174 Revetal

Prisantydning: kr 4 750 000,- + omk.

Primærrom: 81 kvm

BRA: 81 kvm

Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL  
FAGERSKINNA 12D





## KORT OM EIENDOMMEN

Spektakulært beliggende leilighet m/3 sov & loft på 36m<sup>2</sup> - Høy standard - Seneste sol & utsikt til Skrim - Garasje

Oppdragsnummer 2230115  
Gnr.: 525, Bnr.: 33, Snr.: 12 i Tønsberg kommune.  
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Fagerskinna 12D, 3174 Revetal  
Prisantydning 4 750 000,-  
Omkostninger 128 092,-  
Totalpris inkl. omk. 4 878 092,-  
Mnd. fellesutgift 2 018,-

P-rom/BRA 81 kvm/81 kvm  
Antall soverom 3  
Tomteareal 2898  
Eierform tomt Eiet tomt  
Boligtype Leilighet  
Byggeår 2021  
Eierform Eierseksjon

Energimerking Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

























































## **OPPDRAKSNUMMER**

2230115

## **TYPE BOLIG**

Leilighet, eierseksjon

## **EIER**

Ørjan Forberg

## **ADRESSE**

Fagerskinna 12D  
3174 Revetal  
2. etasje

## **ADKOMST**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

## **BELIGGENHET**

Eiendommen har ellevill beliggenhet helt øverst i Skjeggstadåsen, med tidligste morgensol til seneste kveldssol. Dette er en sjelden anledning!

Skjeggstadåsen i Re (Tønsberg kommune) har kort vei til Revetal sentrum og E-18. Eiendommen har umiddelbar nærhet til flott turterreng og turstier som strekker seg over mange kilometer.

På Revetal finnes det barneskole (gangavstand til Røråstoppen barneskole), ungdomsskole og gode servicetilbud. Det er også kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, ridesenter og badeplasser.

Re har flotte tur- og friluftsområder med bøkeskog, variert terreng og kystlandskap, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Her finnes det et mylder av merkede turmuligheter, og turistforeningen sørger for løypekjøring vinterstid. Fjorden, med flere idylliske badeplasser, ligger også godt innen rekkevidde med bil. Langevann er verdt å nevne som det nærmeste badestedet (ferskvann).

Sandsletta badeplass ved Sand camping byr på volleyballbane, gresslette, toalettfasiliteter og sommerkiosk. Herfra kan du også følge kommunens fine kyststi. For den golfinteresserte er det kort vei til Re golfbane med ni hull i naturskjønne omgivelser.

## **TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR**

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2021

## **BYGNINGER OG BYGGEMÅTE**

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking av betongtakstein. Vinduer og ytterdører er av tre med 3-lags glass. Betongskillere av betong.

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

## **INNHold**

2.etg: entré/gang med integrert garderobeseksrekke, vaskerom med integrert, nedfellbar utslagsvask, vegghengt wc og varmtvannsbereder. Flislagt baderom med stor dusjnise, servantinnredning og vegghengt wc. 3 soverom hvorav hovedsoverommet har integrert garderobeseksrekke. Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til stor terrasse.  
3.etg/loft: multifunksjonsareal for gjester (stort vindu) med plass til seng, stuemøblement og evt kontor (denne etasjen ikke godkjent rom for varig opphold pga lav takhøyde).

Garasje i frittliggende garasjebygg.

## **ANTALL ROM**

Oppholdsrom: 1, Soverom: 3, Bad: 1, Ekstratoalett: 1

## **AREALER OG FORDELING PER ETASJE**

Primærrom: 81 kvm, Bruksareal: 81 kvm

2.Etasje: 81 / 81 kvm p-rom/BRA  
3.Etasje/loft: 36 kvm gulvflate, men dette er ikke måleverdig pga. lav takhøyde. Det er målt 2 meter takhøyde på det høyeste, iflg takstmann.

## **MØBLERING / UTSTYR**

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

## **STANDARD**

Nyere leilighet fra 2021 med gjennomgående ny, lekker standard. Her er det gjennomtenkte løsninger og materialvalg i hele boligen. Overflater består av fliser på gulv i gang, bad og vaskerom, laminat i alle oppholdsrom samt slette, malte gipsvegger med listefrie overganger. Dette er en leilighet som vil imponere deg!

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport): Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i skap på vaskerom. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i vaskerom. Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i garderobe i entré.

## **OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT**

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningsfaglige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;  
- 3 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.  
- 26 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.  
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.  
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.  
- 0 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

### **OPPVARMING**

Det er termostatstyrte varmekabler på vaskerom, bad og i entré. Det er pipe i boligen, men det er ikke tilkoblet ilsted. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

### **PARKERING**

Det tilhører egen, lukket garasje med sidedør på langsiden. Mulighet for å avdele til sportsbod bakerst i garasjen. Garasjeport med automatisk portåpner. For øvrig parkering utenfor garasjen.

### **AREAL OG EIERFORM**

Areal: 2 898 kvm, Eierform: Felles eiet tomt

### **TOMT OG HAGE**

Pent opparbeidede fellesområder for sameiet med noe gressplen rundt boligene, samt asfalt på parkeringsarealer og interngater.

### **TILLIGGENDE FASILITETER**

Innlagt fiber

### **VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra kommunal vei.

### **REGULERINGSFORHOLD**

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende. Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen direkte iflg kommunen, men det pågår bygging på området rundt eiendommen. Det er også innsendt nabovarsel om bygging i forkant av eiendommen (3 eneboliger), uten at dette vil forringe utsikten mot vest.

### **FERDIGATTEST**

Boligen har ferdigattest. Byggemeldte og godkjente bygningstegninger foreligger for leilighetens hovedetasje - loftstetasjen er innredet i etterkant.

Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

Sameie: Solåsen Boligsameie 8-10-12, Orgnr.: 926613812  
Sameiet består av 12 boligseksjoner.

Styregodkjenning: Nei  
Forkjøpsrett: Nei  
Ingen fellesgjeld for sameiet.

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

### **VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.**

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregnes dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

### **PRISANTYDNING**

4 750 000,- / Fellesutgifter: 2 018,- pr. mnd  
Inkl. tv/nett, garasje/parkering, utvendig vedlikehold og forsikring, snømåking og vedlikehold av utearealer, drift og styre i sameiet, velforeningsavgift m.m.

### **BEREGNET TOTALKOSTNAD**

4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))

-----  
128 092,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 878 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

### **TAKST / TILSTANDSRAPPORT**

Utført av : Marius Vedvik

### **ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING**

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 16173 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

### **FORSIKRING**

Fremtind Sparebank1 forsikring  
Polisenummer: 24346175

### **FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 933 067,-  
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 3 359 041,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

### **KONSESJON/ODEL**

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

### **OPPGJØR**

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

### **MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):**

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 750 000,-) (Kr.45 125)

Tilrettelegging (Kr.13 950)

Kommunale opplysninger (Kr.2 900)

Markedspakke (Kr.14 400)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4 200)

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på [help.no](http://help.no). Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseieendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

### **ANDRE OPPLYSNINGER**

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

### **BUDGIVNING**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi

bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

### **FINANSIERING**

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

### **TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

2020/2197400-1/200SEKSJONERING

06.03.2020 21:00

SNR: 12

FORMÅL: Bolig

TILLEGSEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 81/1020

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

### **OVERTAGELSE**

Avklares i forbindelse med budgivning.

### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette

innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

#### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Z Eiendom AS  
Postboks 55  
3106 Nøtterøy  
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

# DOKUMENTER

## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# FAGERSKINNA 12D

Nabolaget Revetal - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Skjeggestad              | 10 min     |
| Linje 120, 121           | 0.9 km     |
| Tønsberg stasjon         | 15 min     |
| Linje RE11               | 13.2 km    |
| Sandefjord lufthavn Torp | 23 min     |
| Oslo Gardermoen          | 1 t 48 min |

## SKOLER

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Røråstoppen skole (1-7 kl.)     | 7 min  |
| 225 elever, 15 klasser          | 5.3 km |
| Ramnes skole (1-7 kl.)          | 10 min |
| 180 elever, 12 klasser          | 6.9 km |
| Sem skole (1-7 kl.)             | 11 min |
| 235 elever, 13 klasser          | 9.8 km |
| Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min  |
| 379 elever, 25 klasser          | 4.6 km |
| Re videregående skole           | 8 min  |
| 600 elever                      | 6.2 km |
| Wang Toppidrett Tønsberg        | 15 min |

»

«Stille og fredelig, hyggelige mennesker, fine tuområder»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

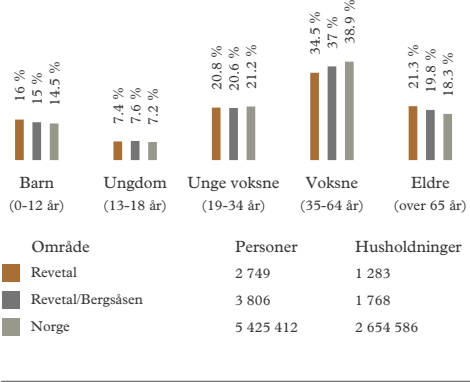
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Skjeggestadåsen barnehage (1-5 år) | 14 min |
| 60 barn                            | 1.1 km |
| Linnestad barnehage (1-5 år)       | 4 min  |
| 42 barn                            | 2.4 km |
| Brår barnehage (1-5 år)            | 6 min  |
| 58 barn                            | 4.5 km |

## DAGLIGVARE

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Meny Revetal      | 5 min  |
| PostNord          | 4.1 km |
| Rema 1000 Revetal | 6 min  |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

GATEPARKERING

Lett 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

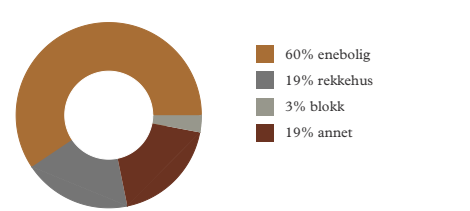
STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

## SPORT

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Linnestad Nærmiljøanlegg Balløkke Ballspill    | 4 min  |
|                                                | 2.5 km |
| Revetal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill | 7 min  |
|                                                | 4.5 km |
| Revetal Treningssenter                         | 6 min  |
| Energy Fitness                                 | 13 min |

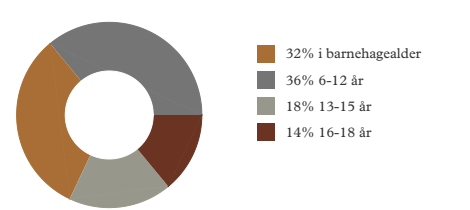
## BOLIGMASSE



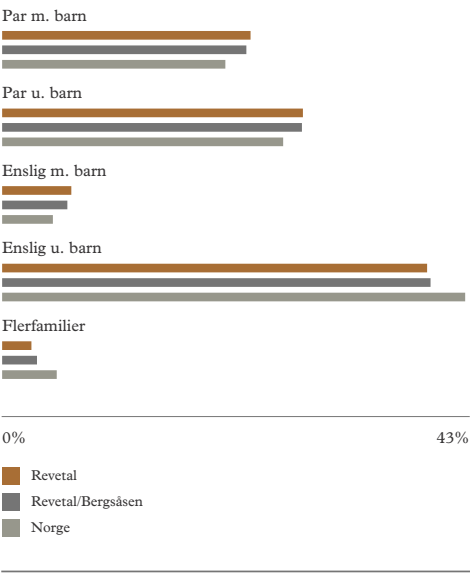
## VARER/TJENESTER

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Re Torvet            | 5 min |
| Boots apotek Revetal | 5 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

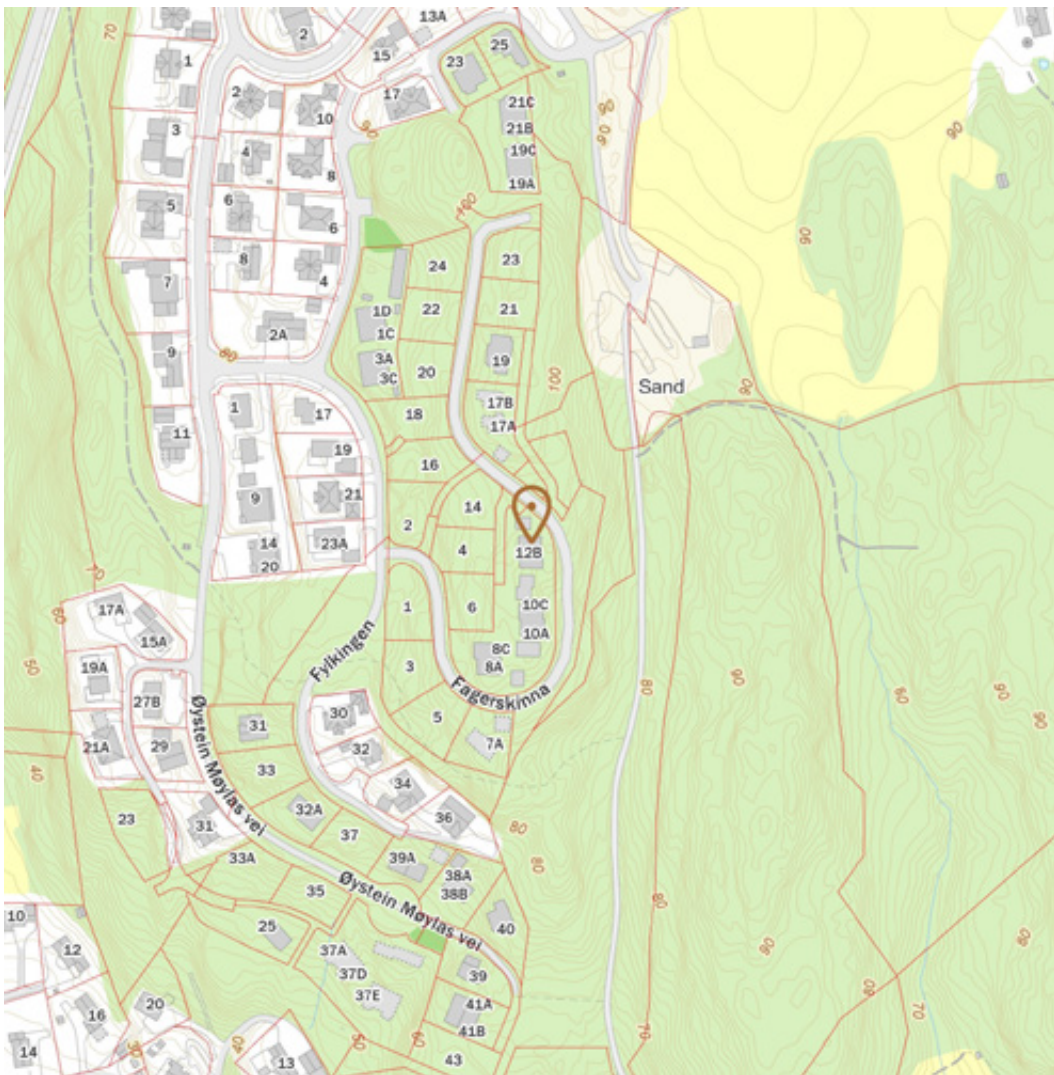


## SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



# Tilstandsrapport

 Fagerskinna 12 D, 3174 REVETAL

 TØNSBERG kommune

 gnr. 525, bnr. 33, snr. 12

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 81 m²



Befaringsdato: 19.04.2023

Rapportdato: 25.04.2023

Oppdragsnr.: 20315-1351

Referansenummer: BW1528

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport  
25.04.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



### Rapportansvarlig



Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsdelen skal være tlnærmet 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**

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

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



**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2021 som ligger i 2. etasje. Boligen har adkomst via utvendig trapp. Innredet loft.

Leiligheten har god standard på overflater og innredninger. Det må påregnes normal bruksslitasje. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader emd trepanel og taktekking av betongtakstein. Vinduer og ytterdører er av tre med 3-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er fliser i entrè og laminat på øvrige gulv. Vegger og tak har malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser og malte flater på vegger. I taket er det malte flater. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk via et balanserte ventilasjonsanlegget.

Vaskerommet har innredning med vask, opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett. Det er malte flater på vegger og i tak. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk via et balanserte ventilasjonsanlegget. .

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har «sigdal» - innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i skap på vaskerom.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i vaskerom.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i garderobe i entrè.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 2. etasje                     | 81     | 81    | 0     |
| Sum                           | 81     | 81    | 0     |

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

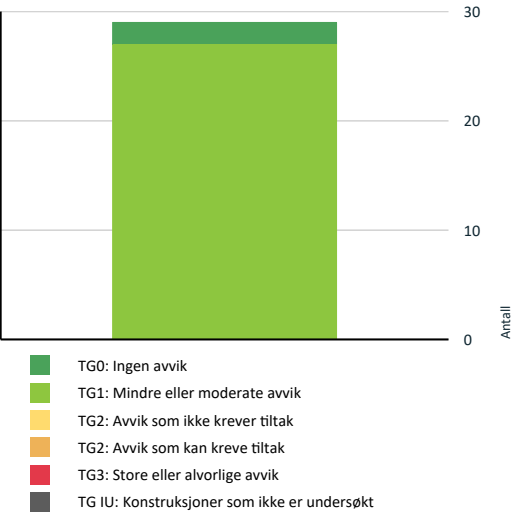
**Boligbygg med flere boenheter**

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl. annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Eier har opplyst om forhold som skal utbedres av utbygger:

- Knirk i laminatgulv.
- Skadet puss på pipe.
- Pipebeslag utvendig.
- Riss i veggflate ved vindu i stuen.
- Justere garasjeport.
- Maling av div. overflater.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2021

### UTVENDIG

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### Dører

Bygningen har malte tredører med 3-lags glass.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 15m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk i aluminium og glass.

### INNENDIG

#### Overflater

Det er fliser i entré og laminat på øvrige gulv.  
Vegger og tak har malte flater.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

#### Pipe og ildsted

Boligen har en pusset elementpipe. Pipen er kledd inn på loft/hems, men har inspeksjonsmulighet bak TV.

#### Innvendige trapper

Trapp til loft av tre med lakkerte trinn. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til bredde, stigningforhold og det mangler håndløper på vegg. Det stilles imidlertid ingen krav til trapp som går til loft, så derfor anføres ikke dette som avvik. Håndløper er kjøpt inn og medfølger boligen.

#### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Det er malte flater på vegger og i tak.

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med vask, opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

1 TD 1

Det er mekanisk avtrekk via et balanserte ventilasjonsanlegget.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TD 1

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er innenfor garantitid og det foreligger ferdigattest som bekrefter at våtrommet har vært underlagt uavhengig kontroll ved oppførelse.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

1 TD 1

Det er fliser og malte flater på vegger. I taket er det malte flater.

### Overflater Gulv

1 TD 1

Flislagt gulv med varmekabler.

## Sluk, membran og tettesjikt

1 TD 1

Det er plastsluk og smøremembran under fliser. Malte vegger i våtsone er utført med jotaproff våtromssystem iflg FDV dokumentasjon.



## Sanitærutstyr og innredning

1 TD 1

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

## Ventilasjon

1 TD 1

Det er mekanisk avtrekk via et balanserte ventilasjonsanlegget.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TD 1

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er innenfor garantitid og det foreligger ferdigattest som bekrefter at våtrommet har vært underlagt uavhengig kontroll ved oppførelse.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

1 TD 1

Kjøkkenet har «sigdal» - innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

### Avtrekk

1 TD 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

1 TD 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vaskerom.

### Avløpsrør

1 TD 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

1 TD 1

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i vaskerom.

### Varmtvannstank

1 TD 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i skap på vaskerom.

### Elektrisk anlegg

1 TD 0

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i garderobe i entré.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2021**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

## Branntekniske forhold

1 TD 0

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                                       |                       |
|-----------|-------------------------------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|           | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                                   | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2. etasje | 81                            | 81    | 0     | Gang , Vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken |                       |
| Sum       | 81                            | 81    | 0     |                                                                       |                       |

### Kommentar

Boligen har et innredet loft med 36m2 gulvareal, men dette er ikke måleverdig pga. lav takhøyde. Det er målt 2 meter takhøyde på det høyeste.

### 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 byggtetknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### 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:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 19.4.2023 | Marius Vedvik | Takstingeniør |
|           | Ørjan Forberg | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde         | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------|---------------|------------|
| 3803 TØNSBERG | 525  | 33   |      | 12   | 2899 m² | Eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

Fagerskinna 12 D

### Hjemmelshaver

Forberg Ørjan

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 500 000 | 2021 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

### BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BW1528>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                                    |        |
| Z Eiendom AS                                                                                                   |        |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |        |
| 2230115                                                                                                        |        |
| Selger 1 navn                                                                                                  |        |
| Ørjan Forberg                                                                                                  |        |
| Gateadresse                                                                                                    |        |
| Fagerskinna 12D                                                                                                |        |
| Poststed                                                                                                       | Postnr |
| Revetal                                                                                                        | 3174   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |        |
| Avdødes navn                                                                                                   |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Når kjøpte du eiendommen?                                                                                      |        |
| År                                                                                                             | 2021   |
| Hvor lenge har du bodd i boligen?                                                                              |        |
| Antall år                                                                                                      | 2      |
| Antall måneder                                                                                                 | 1      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                 |        |
| Forsikringselskap                                                                                              |        |
| Polise/avtalenr.                                                                                               |        |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Klarget for elbilladning i garasje, 16 amp kabel. Ny eier må installere ladeboks.

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

Beskrivelse

Hems er satt i stand. laminatgulv, lettvegg med spileplater, listverk, installert sikkerhetsglass. Bygget innredning på vaskerommet, koblet blandebatteri og vaskemaskin (er rørlegger)

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under oppføring ble elektriske punkt/belysning installert, sponplater, gipsplater, brannstige for rømning. Eier har ferdigstilt loftet. Trinnlydsplater fra Hunton, laminat fra Berry Alloc, listverk fra Boen, satt opp lettvegg med spileplater, sikkerhetsglass fra Revetal Glass, maler har sparklet og malt tak og vegger. Trappespesialisten har monter trapp. Håndløper ligger i garasje, ikke montert.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilleggsareal på 36 m2. Ikke godkjent som rom for varlig opphold.

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

Beskrivelse

Mesterhus skal i fremtiden bygge 3 eneboliger foran sameiet. Vil ikke hindre utsikt fra 2 etasje.

20

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

☒ Nei ☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ikke måling, men radonduk er lagt under hele bygget.

21.1

Radonmåling

Ar

2021

Verdi

ikke målt

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Utbedringer i regi av Mesterhus etter 1 årskontroll skal skje i mellomrommet fra visning til overlevering. Følgende punkter: -Knirk i gulv - Gang, stue og kjøkken -Maling diverse overflater -Puss av pipe i stue -Pipebeslag utvendig

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 sikredet 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.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Ørjan Forberg  | 8dcc441c7555d58fa496ca5ddc74a4b101f753eb | 26.04.2023<br>08:17:49 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 2230115

Document reference: 2230115

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

| Budsjett, Solåsen Boligsameie |                                      | KPI<br>5,9                |                   |                  |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|
|                               |                                      | Budsjett<br>2022          | Regnskaps<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
| 3620                          | TV-/Bredbånd                         | fordeles likt pr. seksjon | -72.000,00        | -72.000,00       |
| 3640                          | Felleskostander                      | sameiebrøk                | -224.808,00       | -224.904,00      |
| 3660                          | Felleskostander, Parkering           | per plass,360,-pr.år.     | -4.320,00         | -4.320,00        |
|                               |                                      | -301.128,00               | -301.224,00       | -301.224,00      |
| 5330                          | Godtgj. til styre                    | sameiebrøk                | 21.000,00         | 21.000,00        |
| 5400                          | Arbeidsgiveravgift                   | sameiebrøk                | 2.961,00          | 4.230,00         |
| 6600                          | Bygning, drift og vedlikehold        | sameiebrøk                | 10.000,00         | -9.113,00        |
| 6660                          | Ventilasjon, drift og vedlikehold    | sameiebrøk                | 10.000,00         | 9.475,00         |
| 6665                          | Diverse redskaper                    | sameiebrøk                |                   | 5.584,00         |
| 6670                          | Uteområde, drift og vedlikehold      | sameiebrøk                | 16.000,00         | 21.436,00        |
| 6705                          | Forretningsførsel                    | sameiebrøk                | 32.725,00         | 33.995,35        |
| 6710                          | Tilleggsarbeid                       | sameiebrøk                | 5.000,00          | 2.721,65         |
| 6711                          | Årsregnskap og ligning               | sameiebrøk                | 4.000,00          | 4.200,00         |
| 6841                          | Skjeggestadåsen Velforening          | sameiebrøk                |                   | 5.400,00         |
| 6850                          | Medlemskap i Huseiernes Landsforbund | sameiebrøk                | 1.500,00          | 1.500,00         |
| 6909                          | Kabel-TV/bredbånd                    | fordeles likt pr. seksjon | 70.000,00         | 65.016,78        |
| 7500                          | Forsikring bygninger                 | sameiebrøk                | 48.000,00         | 52.302,00        |
| 7710                          | Møtekostander                        | sameiebrøk                | 2.000,00          | 1.000,00         |
| 7770                          | Bank og kortgebyrer                  | sameiebrøk                | 7.000,00          | 4.610,30         |
| 7790                          | Andre kostnader                      | sameiebrøk                | 3.000,00          |                  |
| 8051                          |                                      |                           | -38,00            |                  |
|                               |                                      | 233.186,00                | 229.820,08        | 245.856,00       |
| Årsresultat                   |                                      | -67.942,00                | -71.403,92        | -55.368,00       |
|                               |                                      | Overskudd                 | Overskudd         |                  |
|                               |                                      | -67.942                   | -71403,92         | -60408           |

| Budsjett, Solåsen Boligsameie                      |  | Tinglyst 6/3-2020                    |          |          | Tot.felleskostn.<br>Pr.seksjon pr. mnd. |           | Felles<br>kostn. |
|----------------------------------------------------|--|--------------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------|-----------|------------------|
| Gårdsnummer 525, Bruksnummer 33.                   |  |                                      |          |          | 1                                       | 85        | 1.561            |
| Eierandle (oppgis som brøk) 1/1. Brøk (teller) 61. |  | 2021                                 | 2021     | 2021     | 2                                       | 93        | 1.708            |
| Sum Brøk (teller) 1020                             |  | Pr. år                               | Pr. år   | Pr. mnd. | 3                                       | 85        | 1.561            |
| Samlet areal (BRA) 12 leiligheter: 1020 m2         |  |                                      |          | 12       | 4                                       | 93        | 1.708            |
| Oppstarts kapital,                                 |  | per leil.het ved innflytting 5.000,- | -60.000  |          | 5                                       | 85        | 1.561            |
| TV-/Bredbånd                                       |  | per leil.het pr.mnd. 500,-           | -72.000  | -6.000   | 6                                       | 85        | 1.561            |
| Felleskostander                                    |  | sameiebrøk                           | -224.808 | -18.734  | 7                                       | 85        | 1.561            |
| Felleskostander, Parkering                         |  | per plass,360,-pr.år.                | -4.320   | -360     | 8                                       | 85        | 1.561            |
|                                                    |  |                                      |          | 0        | 9                                       | 81        | 1.488            |
|                                                    |  | -301.128                             |          | -25.094  | 10                                      | 81        | 1.488            |
| Godtgj. til styre 2021/2022                        |  | sameiebrøk                           | 30.000   | 2.500    | 11                                      | 81        | 1.488            |
| Arbeidsgiveravgift                                 |  | sameiebrøk                           | 4.230    | 353      | 12                                      | 81        | 1.488            |
|                                                    |  |                                      |          | 0        |                                         | 1020      | 18.734           |
| Kommunale avgifter                                 |  | Kommer direkte fra Tønsb.komm.       | 0        | 0        |                                         |           |                  |
| Lys, varme (fellesarealer)                         |  | sameiebrøk                           | 30.000   | 2.500    |                                         |           |                  |
| Renhold (innvend. fellesareal)                     |  | sameiebrøk                           | 0        | 0        |                                         |           |                  |
| Utvendig drift/vedl.hold bygninger                 |  | sameiebrøk                           | 20.000   | 1.667    |                                         |           |                  |
| Innvendig drift/vedl.hold bygning - bolig          |  | sameiebrøk                           | 0        | 0        |                                         |           |                  |
| Drift/vedl.hold VVS (felles)                       |  | sameiebrøk                           | 5.000    | 417      |                                         |           |                  |
| Drift/vedl.hold el.-anlegg (felles)                |  | sameiebrøk                           | 5.000    | 417      |                                         | 40.000,00 |                  |
| Drift/vedl.hold brannvernanlegg/alarm              |  | sameiebrøk                           | 0        | 0        |                                         |           |                  |
| Drift/vedl.hold 2 heisanlegg                       |  | sameiebrøk                           | 0        | 0        |                                         |           |                  |
| Drift/vedl.h. ventilasjon                          |  | sameiebrøk                           | 5.000    | 417      |                                         |           |                  |
| Drift/vedl.hold felles uteområder                  |  | sameiebrøk                           | 15.000   | 1.250    |                                         |           |                  |
| Drift/vedl.hold garasje-anlegg                     |  | per plass,360,-                      | 4.320    | 360      |                                         |           |                  |
| Drift/vedl.hold redskaper og utstyr                |  | sameiebrøk                           | 1.000    | 83       |                                         | 40.320,00 |                  |
| Revisjonshonorar                                   |  | sameiebrøk                           |          | 0        |                                         | 0         |                  |
| Etablering av oppdrag                              |  | sameiebrøk                           | 10.000   | 0        |                                         | 0         |                  |
| Forretningsførsel                                  |  | sameiebrøk                           |          | 32.500   |                                         | 2.708     |                  |
| Tilleggsarbeid                                     |  | sameiebrøk                           |          | 5.000    |                                         | 417       |                  |
| Årsoppgjør                                         |  | sameiebrøk                           |          | 4.000    |                                         | 333       |                  |
| Vaktmestertjenester                                |  | sameiebrøk                           |          | 6.000    |                                         | 500       |                  |
| Kontorrekvisita, Porto                             |  | sameiebrøk                           |          | 500      |                                         | 42        |                  |
| Medlemskap i Huseiernes Landsforbund               |  | sameiebrøk                           |          | 1.500    |                                         | 125       |                  |
|                                                    |  |                                      |          |          |                                         | 0         |                  |
| Kabel-TV/bredbånd                                  |  | per leil.het pr.mnd. 500,-           |          | 72.000   |                                         | 6.000     |                  |

# Årsregnskap 2022

## Solåsen Boligsameie 8-10-12

## Resultatregnskap

|                                          | Note | 2122           | 2021           |
|------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b> |      |                |                |
| <b>Driftsinntekter</b>                   |      |                |                |
| Annen driftsinntekt                      | 1    | 301.224        | 285.030        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>301.224</b> | <b>285.030</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                   |      |                |                |
| Lønnskostnad                             | 2    | 34.230         | 0              |
| Annen driftskostnad                      | 2    | 195.629        | 151.085        |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>229.859</b> | <b>151.085</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                    |      | <b>71.365</b>  | <b>133.945</b> |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                |                |
| <b>Finansinntekter</b>                   |      |                |                |
| Annen renteinntekt                       |      | 38             | 0              |
| <b>Sum finansinntekter</b>               |      | <b>38</b>      | <b>0</b>       |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>                |      | <b>38</b>      | <b>0</b>       |
| <b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>   |      | <b>71.403</b>  | <b>133.945</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat       |      | 0              | 0              |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT</b>                 |      | <b>71.403</b>  | <b>133.945</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                       |      | <b>71.403</b>  | <b>133.945</b> |
| <b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>           |      |                |                |
| Overføringer annen egenkapital           | 3    | 71.403         | 133.945        |
| <b>SUM OVERF. OG DISP.</b>               |      | <b>71.403</b>  | <b>133.945</b> |

## Balanse pr. 31.12.2022

| Note                            | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |                |                |
| <b>Fordringer</b>               |                |                |
| Andre kortsiktige fordringer    | 26.139         | 23.302         |
| <b>Sum fordringer</b>           | <b>26.139</b>  | <b>23.302</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.    | 186.197        | 119.372        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         | <b>212.336</b> | <b>142.674</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>            | <b>212.336</b> | <b>142.674</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |                |                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |                |                |
| Annen egenkapital               | 3 205.348      | 133.945        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>205.348</b> | <b>133.945</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          | <b>205.348</b> | <b>133.945</b> |
| <b>GJELD</b>                    |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |                |                |
| Leverandørgjeld                 | 6.988          | 6.637          |
| Annen kortsiktig gjeld          | 0              | 2.092          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     | <b>6.988</b>   | <b>8.729</b>   |
| <b>SUM GJELD</b>                | <b>6.988</b>   | <b>8.729</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>212.336</b> | <b>142.674</b> |

SANDEFJORD den 23.02.2023

Øyvind Sivertsen  
Styrets lederØrjan Forberg  
StyremedlemTonje Mürer  
Styremedlem

## Noter 2022

## Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. GRS for små foretak er benyttet.

## Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

## Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

## Noter 2022

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| Spesifikasjon av felleskostnader | i år           | i fjor         |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Oppstartskapital                 | 0              | 60.000         |
| TV-/Bredbånd                     | 72.000         | 54.510         |
| Parkering likt pr plass          | 4.320          | 3.721          |
| Felleskostnader etter andel      | 224.504        | 167.249        |
| <b>Totalt</b>                    | <b>301.224</b> | <b>285.030</b> |

### Note 2 - Lønnsforhold og honorarer

| Lønnskostnader               | <i>I år</i>   | <i>I fjor</i> |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Lønn                         | 30.000        | 0             |
| Arbeidsgiveravgift           | 4.230         | 0             |
| Andre lønnsrelaterte ytelser | 0             | 0             |
| <b>Totalt</b>                | <b>34.230</b> | <b>0</b>      |
| Andre opplysninger           | <i>I år</i>   | <i>I fjor</i> |
| Forretningsførsel            | 33.995        | 27.080        |

### Note 3 - Overføringer annen egenkapital

| Årets bevegelser i egenkapitalen: | Annen EK/      | Total EK<br>udekket tap |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------|
| Egenkapital per 1.1.              | 133.945        | 133.945                 |
| +Tilført fra årets resultat       | 71.403         | 71.403                  |
| -Anvendt til årets resultat       | 0              | 0                       |
| <b>=Egenkapital per 31.12.</b>    | <b>205.348</b> | <b>205.348</b>          |

**VEDTEKTER FOR SAMEIET**  
Solåsen Boligsameie 12 stk. enheter  
30.01.2020

**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Sameiets navn er Solåsen Boligsameie gnr/bnr 525/33 i Tønsberg Kommune (tidligere Re Kommune)

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommens fellesanlegg av enhver art.



Kartet viser råderett for grunn til hver seksjon. Dette er ikke tinglyst.

**2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen med mindre fremkommer av eierseksjonsloven etter disse vedtekter. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Salg eller utleie skal meldes inn til styret for registrering. Seksjonseier kan ikke selge garasje eller bod adskilt fra boligseksjonen men kan leie ut garasjeplass om ønskelig.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett i henhold til lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere

unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal søkes om til

styret. Det skal heller ikke lagres sjenerende gjenstander over lengre tid uten sameiets samtykke. (f.eks. båt på krybbe henger i hage tillates ikke uten samtykke)

Det kreves at styret enes om en vedlikeholds strategi for uteområdene. Hvor ofte det avholdes dugnad osv.

**3. FELLESGIFTER (HUSLEIE)**

Kostnader med eiendommen (fellesutgifter) som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som pkt. 15. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

**4. VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Gulv på balkong og gulv på bakkeplan går også inn under den enkeltes ansvar for vedlikehold og skal ikke regnes som en del av fellesutgiftene.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet, kan gjennomføres uten først å forelegge forholdet for sameiermøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning. Sameiets styre skal orienteres før pålegget blir utført.

Det kan ikke skiftes farge på noen utvendige bygningsdeler uten etter enighet mellom sameierne.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, såfremt ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere av disse.

**5. VEDLIKEHOLDSFOND**

Ved vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger, kan det samtidig gjøres vedtak om opprettelse og oppbygging av et påkostningsfond. Oppbygging skal skje ved slike terminvise innbetalinger fra sameierne som fastsettes av sameierne.

Vedtaket og arbeidene kan først gjennomføres når påkostningsfondet inneholder nødvendige midler til dekning av de totale kostnader.

Ved nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som klart kun kommer en sameier til gode skal vedkommende alene dekke samtlige anskaffelseskostnader.

Disponering av påkostningsfond krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

3/6

## 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fem representanter fra leilighetene. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen.

## 7. STYRETS VEDTAK

Styret er berettiget og forpliktet til å fatte vedtak om tiltak av enhver art som er knyttet til den ordinære drift og vedlikehold av eiendommen, samt handle innenfor rammen av gjeldende vedtekter og lovgivning, samt de retningslinjer som trekkes opp av sameiermøtet.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Hvis styret ikke er vedtatt valgt, tilligger styrets oppgaver, rettigheter og forpliktelser sameiermøtet. Sameiermøtet kan overlate særskilt angitt funksjon og/eller beslutningsmyndighet til en av sameierne eller til evt. forretningsfører.

## 8. FIRMATEGNING

To personer fra styret.

## 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært årsmøte for sameiet holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte for sameiet holdes når styret finner det nødvendig eller en av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte for sameiet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært årsmøte for sameiet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

## 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte for sameiet skal disse saker behandles:

1. Behandle årsrapport fra styret, hvis dette er utarbeidet.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet, hvis dette er utarbeidet
3. Valg av styremedlemmer.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen, eller som alle sameierne på møtet er enige om at skal behandles.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av to sameiere.

4/6

## 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis styre er valgt.

I Sameiermøte har alle sameierne lik stemmerett. Med de unntak som følger av loven om eierseksjoner fattes alle beslutninger av Sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Der det i loven er satt strengere krav kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves i alle tilfeller to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som etter forholdende i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal være gyldig. Det samme gjelder for endringer av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

## 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

## 13. FORSIKRING

Sameierne er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre, samt for glassruter og eventuelle ekstraordinære innredningsarbeider/påkostninger ut over det som er standard.

#### 14. SIKKERHET

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Sameierne innbetaler, hvis dette på forhånd er vedtatt av sameiermøtet, et a konto beløp til dekning av hele eller deler av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter regnes som vesentlig mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

#### 15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, gjeldende lovgivning eller retningslinjer som er trukket opp av sameiermøtet, kan sameiermøtet vedta tvangssalg eller tvangsfravikelse i samsvar med Eierseksjonslovens §26 og 27.

#### 16. NYANSKAFFELSER/FORBEDRINGER

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre sameiermøtet enstemmig har samtykket, og det foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved arbeider av omtalt art dekkes alene av den/de sameier(e) som har søkt om tillatelse.

#### 17. SKADE

Dersom bolighuset blir totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Det er den seksjonerte sameiebrøken som da gjelder og ikke det som er definert i kontrakt. Ved partiell skade av fellesareal mv. avgjøres sameiermøtet hvorledes det skal forholdes.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer sin andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikring som er tegnet av sameiet. Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiet som fellesutgift. Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiermøtet enstemmig godkjenner noe annet.

#### 18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/LOV OM SAMEIE

Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om Sameige og Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om Eierseksjoner med eventuelle senere vedtatte endringer kommer til anvendelse i den utstrekning nærværende vedtekter ikke selv bestemmer annet eller gir nødvendig veiledning.

Som eier av snr. 1  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 3  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 5  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 7  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 9  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 11  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 2  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 4  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 6  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 8  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

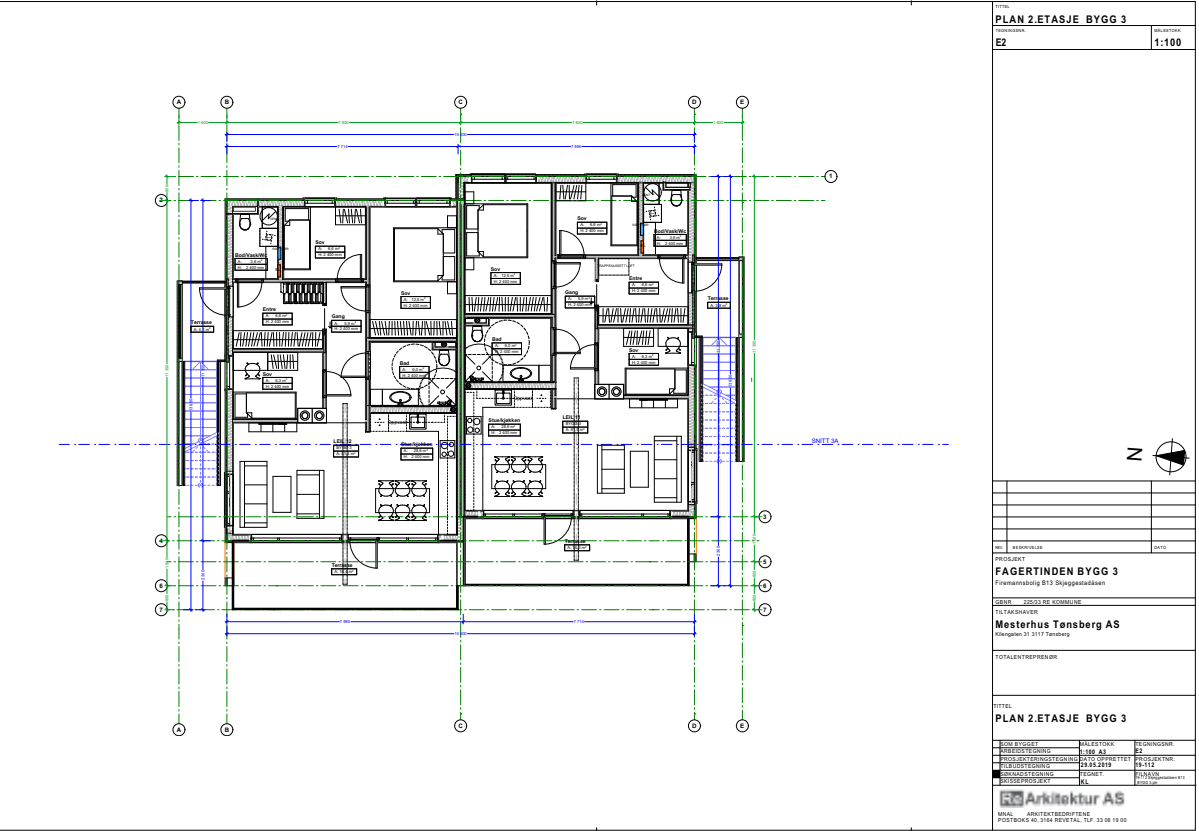
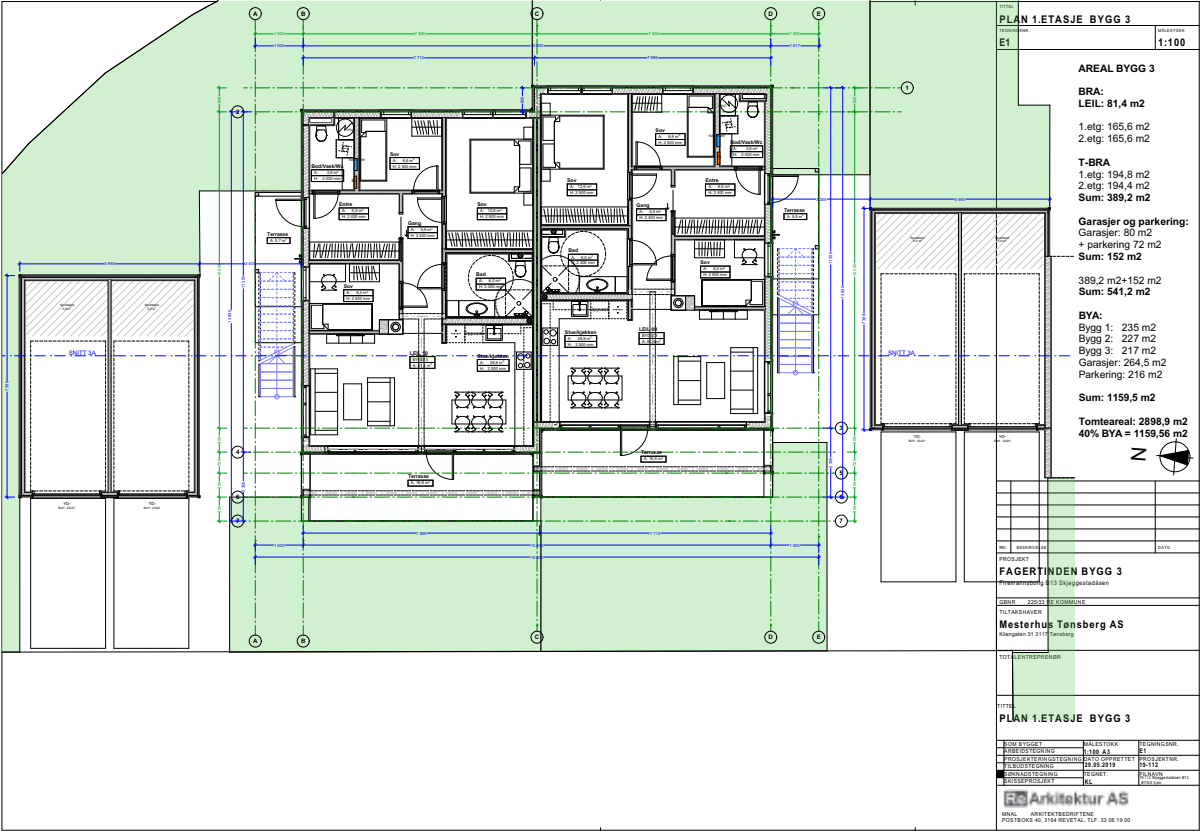
\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 10  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som eier av snr. 12  
Tønsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_







[illegible]

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:  
Fagerskinna 12D, 3174 Revetal

OPPDRAG:  
Oppdrag

## KJØPESUM

Beløp kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver \_\_\_\_\_

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

## BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: \_\_\_\_\_ Klokkeslett: \_\_\_\_\_ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: \_\_\_\_\_

## FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## EVENTUELLE FORBEHOLD:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- ☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.
- ☐ Jeg er forbruker
- ☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn \_\_\_\_\_ F. nr. \_\_\_\_\_  
Navn \_\_\_\_\_ F. nr. \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_ Post nr. \_\_\_\_\_  
E-post \_\_\_\_\_ Tlf. \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

\_\_\_\_\_  
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

## VIKTIG INFORMASJON:

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.



## Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost [larsole@z-eiendom.no](mailto:larsole@z-eiendom.no)

Z EIENDOM AS  
Revetal

Revetalgata 6,  
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS  
Stokke

Frederik Stangsgate 3,  
3160 Stokke

[post@z-eiendom.no](mailto:post@z-eiendom.no)  
[www.z-eiendom.no](http://www.z-eiendom.no)

Z EIENDOM AS  
Tønsberg

Gauterødveien 6,  
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70  
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS  
Nøtterøy

Torvet 5,  
3120 Nøtterøy