



EIENDOM
2005



Vestvendt, solfylt og bynær eierleilighet på 129 m²

Olsrødsvingen 21B, 3150 Tolvsrød

Prisantydning: kr 5 290 000,- + omk.

Primærrom: 129 kvm

BRA: 129 kvm

Eiendomstype: Leilighet - selveier



*“For meg er alle
boligsalg like viktige
– jeg gjør ikke
forskjell på folk!”*

Jesper Snekkestad

Eiendomsmegler/Partner - MNEF

Epost: jesper@z-eiendom.no

Mobil: 90 85 25 27

Med mine 27 år som eiendomsmegler, og hele tiden i Tønsberg distriktet, har jeg opparbeidet meg en rik kunnskap og uvurderlig erfaring for kundene om boligmarkedet i nærmiljøet. Jeg er født og oppvokst på Nøtterøy og i Tønsberg og er opptatt av at mine kunder skal følge seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen enten du er kjøper eller selger.

Tross min lange erfaring, er jeg fremdeles sulten på nye gode salg og fornøyde selgere og kjøpere. Jeg er svært opptatt av faglig leveranse og at kundene mine skal oppleve en trygg og sikker prosess. Jeg lever av fornøyde kunder, anbefalinger og et godt håndverk. Jeg utfører derfor alle deler av oppdraget selv, og setter av nok tid til hvert enkelt oppdrag.





KORT OM EIENDOMMEN

Vestvendt og bynær eierleilighet på hele 129 m² med "seneste kveldssol" ut mot rolig park. 2 terrasser, 2 bad og 3 soverom. Garasjeplass i parkeringskjeller.

Oppdragsnummer 2230146
Gnr.: 149, Bnr.: 172, Snr.: 20 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Olsrødsvingen 21B, 3150 Tolvsrød
Prisantydning 5 290 000,-
Omkostninger 141 592,-
Totalpris inkl. omk. 5 431 592,-
Mnd. fellesutgift 4 247,-

P-rom/BRA 129 kvm/129 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 5628 kvm
Eierform tomt Fellestomt - selveiertomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2005
Eierform Eierseksjon

Energimerking Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D





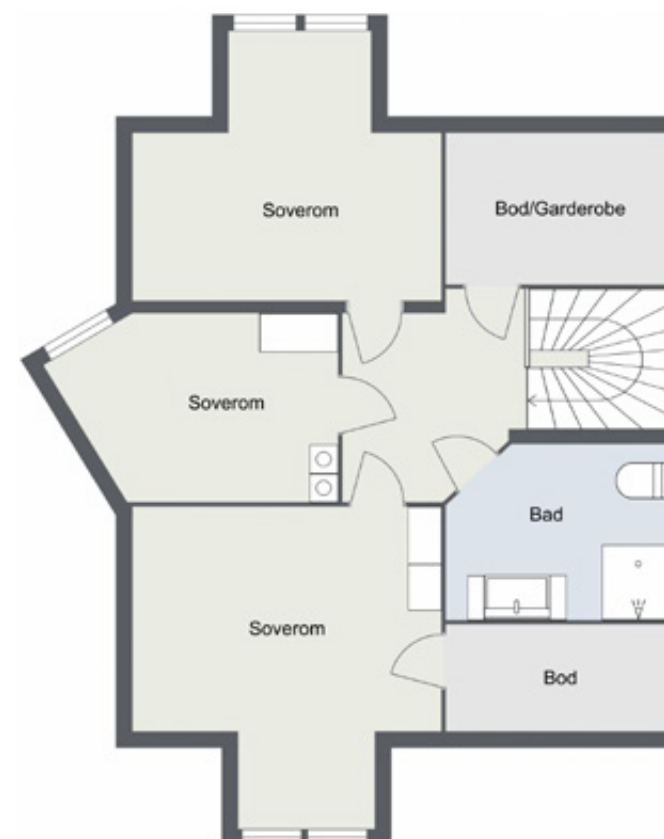




Hovedetasje



Loftetasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM



MEGLERS VURDERING

Velkommen til Olsrødsvingen 21b og denne herlige beliggende selveierleiligheten på hele 129 m² p-rom.

Her presenteres en sjelden mulighet ved populære, fredelig og ikke minst sentrale Olsrød. Nå har du mulighet til å flytte inn denne romslige leiligheten med vestvendt beliggenhet ut mot stort friareal og park. Hjemmet har en alle tiders beliggenhet for deg som ønsker å bo både sentralt og fredelig i harmonisk nabolag på en gang. Leiligheten er også meget sentralt beliggende med kort gangavstand til blant annet Olsrød park og kort vei inn til Tønsberg sentrum.

Her bor du trygt og godt og nyter sen ettermiddags-/kveldssol og fin utsikt. I tillegg har man en hyggelig kjøkkenbalkong mot øst med morgen-/formiddagssol. Den har løsning med alle hovedoppholdsrom i hovedetasjen, i tillegg bys det på tre soverom og ekstra badrom i leilighetens toppetasje. Hjemmet har gjennomgående planløsning og fremstår med solid og ikke minst velholdt standard.

På hovedterrassen mot vest kan man nyte lange soldager og sen ikke minst "seneste" kveldssol - denne blir en naturlig forlengelse av leilighetens store stue-/spisestue i hovedetasjen. Herfra har du også flott utsikt mot flott parkanlegg og omgivelsene i horisonten. Ut fra leilighetens romslige og innholdsrike kjøkken med stor plass til spisebord/spisestuemøbler, er det utgang til østvendt balkong hvor man kan ta morgenkaffen sammen med frokosten i solen!





MEGLERS VURDERING

Du blir møtt av en lys og velholdt leilighet hvor store vinduer gir rikelig med dagslys. Utover den store stue-/spisestuen og det romslige kjøkkenet med ny innredning fra Husby kjøkken fra 2014 tilbyr leiligheten en romslig entre med skyvedørgarderobe, to flislagte badrom og tre soverom. I tillegg er det god lagringsplass i innvendige boder, på delvis gulvet loft og i utvendig sportsbod. Det er for øvrig gjort en rekke oppgraderinger av leiligheten perioden 2014 og frem til i dag.

Bilen din parkerer du trygt og enkelt i garasjeplass i byggets parkeringskjeller som medfølger leiligheten. Her er det tilrettelagt for å installere El-bil lader hvis ønskelig. I tillegg er det utvendige parkeringsplasser rett utenfor leilighetenes inngangspartier!

På vegne av selger og Z Eiendom ved Jesper Snekkestad ønskes du velkommen til visning av en leilighet vi tror vil begeistre!





KORT FORTALT OM BOLIGEN

- Fordelaktig beliggenhet - toppetasje
- Leilighetens størrelse gir "eneboligens fortreffeligheter i leilighetsform"
- Gjennomgående planløsning og herlig størrelse på hele 129 m² primærrom
- Garasjeplass i byggets parkeringskjeller m/fjernstyrt garasjeport
- Selveierleilighet og ingen fellesgjeld!
- Fantastiske solforhold med særdeles sen kveldssol og tidlig morgensol
- Utsikt direkte ut mot parkanlegg
- Store, høyeiste og dype vinduer blir som et flott møbel i leiligheten
- Balkonger på begge sider
- Romslig hovedterrasse mot vest i hele leilighetens bredde
- Enkel adkomst fra over-/innbygget trappehus - kun en etasje opp fra gatenivået
- Leiligheten har hele 3 soverom
- Delikat og stort kjøkken med plass til spisebord samt utgang til frokostbalkong
- Ny kjøkkeninnredning fra Husby-kjøkken i 2014
- Romslig stue-/spisestue med nyere peisovn og utgang til vestvendt terrasse
- To flislagte badrom/wc med varmekabler i gulv - ett i hver etasje
- Skjermet entrè/hall med flislagt gulv med varmekabler og skyvedørsgarderobe
- God oppbevaringsplass m/lagringsloft, sportsbod og boder/omkladningsrom
- Eikeparkettgulv i alle rom unntatt i boder og rom som er flislagt
- Elektriske utvendige Zip-screens fra 2022 på flere av vinduene mot vest
- Tilrettelagt for El-bil lader i bygget garasjekjeller
- Godt med lagringsplass i to innvendige boder, utvendig sportsbod og loft
- Sentral og bynær beliggenhet - ca. 20 minutter å gå til sentrum av byen
- To minutter å gå til Olsrød park sitt butikk-/servicesenter





TO BALKONGER

Leiligheten byr på fantastiske solforhold med særdeles sen kveldssol og tidlig morgensol.

Utsikt direkte ut mot parkanlegg fra leilighetens hovedbalkong på 17 m² mot vest. På den romslige terrassen kan man kan nyte solen fra tidlig formiddag til svært sent ut på kvelden! Denne er blant annet utstyrt med motorisert terrassemarkise.

Leiligheten har også en trivelig balkong mot øst - denne har utgang fra hjemmets romslige spisekjøkken.





NÆROMRÅDET

I dette sentrale boligfeltet på Olsrød bor du trygt og godt i et trafikkstille rolig bomiljø. Beliggenheten er meget bra med attraktive omgivelser og kun ca. 2 km. til Tønsberg sentrum.

Fra eiendommen er det gode bussforbindelser med bussholdeplass rett i nærheten av eiendommen og hyppige avganger til/fra Tønsberg sentrum med jernbanestasjon, alt av bymessige servicetilbud samt bryggene med båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter. Med enkel tilgang til jernbanestasjonen gjør boligen tiltalende for de som pendler.

Det er også sykkel- og gangvei til Tønsberg og til skoler i området. For barnefamilier ligger eiendommen ypperlig til i forhold til gangavstand til barnehage og skoler som for eksempel Sandeåsen barneskole, Presterød ungdomsskole og Presterød barnehage.

Nærområdet byr på flere rekreasjonsområder med merkede kultur- og naturstier både sommer- og vinterstid. I tillegg finnes Slagenhallen som er et naturlig samlingspunkt for en rekke idrettsaktiviteter og andre arrangement. Og det populære treningssenteret Level på Olsrød Park med spaavdeling og badefasiliteter finnes like ved eiendommen. Forretningssenteret Olsrød Park er beliggende i kort rusleavstand fra eiendommen og her finnes dagligvareforretning med post-i-butikk, kafé, lege-/helsesenter, klesforretninger, bank, apotek, blomsterforretning, frisør med mer. Det er også kort vei til handelstilbud på Kilen i tillegg til på Tolvsrød.





NÆROMRÅDET

Den populære sandstranden Ringshaugstranda med badetrapp, gresslette og steinmolo samt Tønsberg brettseilerklubb som er lokalisert på sydsiden av stranden, ligger nært til eiendommen. For den som ønsker andre alternativer for bading og soling er Skallevoldstranden et yndet sted som også byr på sandstrand, molo og utmerkede bade forhold både for liten og stor. Ved stranda ligger Skallevold Camping med kiosk og ved gressletta finnes lekeapparater samt flere muligheter for ballsport. Like ved stranden kan den skjermede Karlsvikodden oppsøkes hvor det er fjellrygg og steinstrand. I tillegg er det merket kyststi med fine stier for gåturer og rekreasjon.

Se for øvrig nabolagsprofil i salgsoppgaven for ytterligere beskrivelse av fasiliteter og avstander.





OLSRØDSVINGEN 21B

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsrød park	5 min
Linje 01, 118	0.5 km
Tønsberg stasjon	7 min
Linje RE11	3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

SKOLER

Sandeåsen skole (1-7 kl.)	3 min
354 elever, 19 klasser	0.3 km
Presterød skole (1-7 kl.)	12 min
338 elever, 18 klasser	0.9 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	17 min
87 elever, 12 klasser	1.3 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
429 elever, 36 klasser	1.5 km
Færder videregående skole	8 min
750 elever	4.4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	9 min
56 elever, 3 klasser	3.7 km

»

«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerte tomter, lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

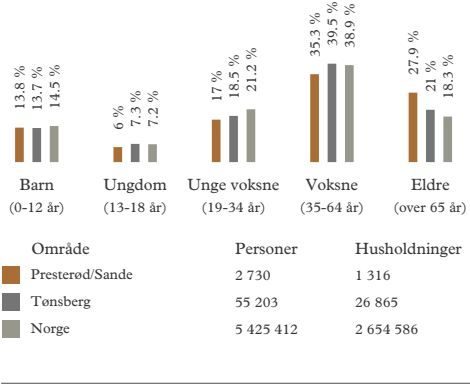
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Sandeåsen barnehage (1-5 år)	4 min
145 barn	0.3 km
Presterød barnehage (1-5 år)	7 min
51 barn	0.6 km
Skoglund barnehage (1-5 år)	13 min
41 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Olsrød Park	7 min
Post i butikk	0.5 km
Meny Tolvsrød	15 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

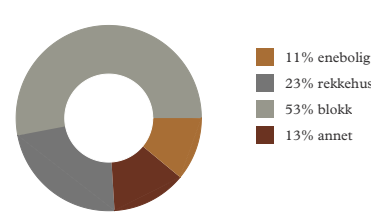
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Ballbinge Sandeåsen Skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
Sandåsen skole	7 min
Ballspill	0.6 km
Level treningssenter	5 min
SPREK Fritid Tønsberg	6 min

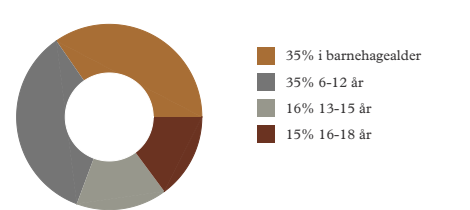
BOLIGMASSE



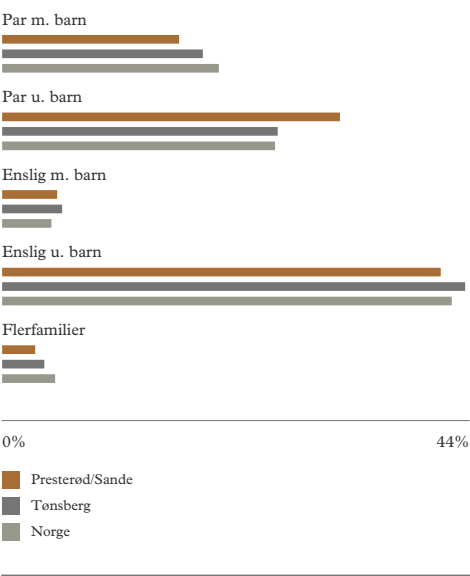
VARER/TJENESTER

Olsrød senter	6 min
Boots apotek Olsrød	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

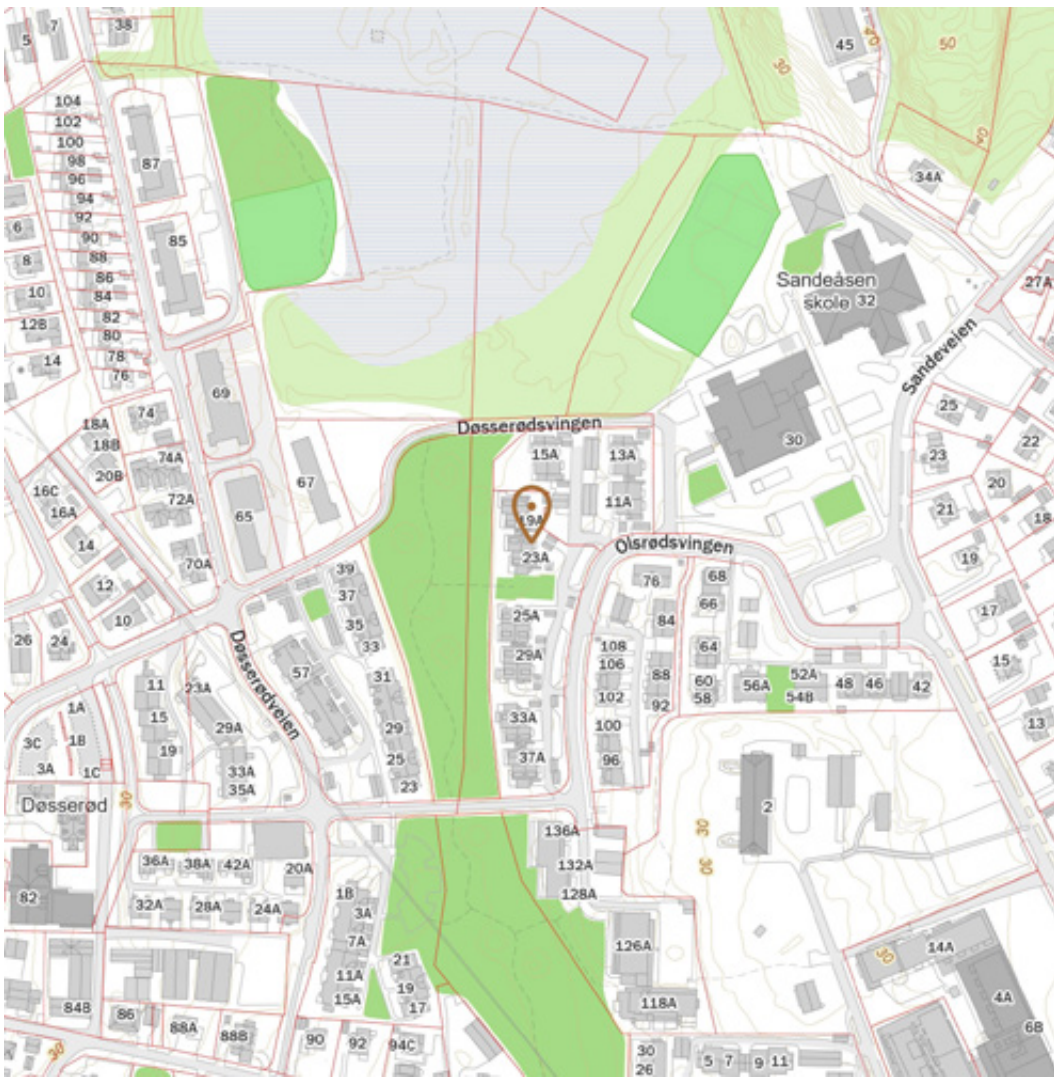


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 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

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



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



OPPDRAKSNUMMER

2230146

EIER

Kari Anette Burud

Lars Burud

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

OLSRØD - SENTRALT OG SENTRUMSNÆRT!

ADRESSE

Olstrødsvingen 21B

3150 Tolvsrød

2. etasje

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2005

INNHold

2. etasje - hovedplan:

Overbygget og godt skjermet INNGANGSPARTI med trapp opp fra terrenget i øst. Inngangspartiet har også et stort overbygget repo.

ENTRÈ med skyvedørsgarderobe og dør videre inn til åpen HALL/GANG med trapp til øverste etasje.

Romslig STUE-/SPIESTUE med nyere peisovn og utgang til ca.17 m²* vestvendt terrasse.

Stort SPISEKJØKKEN med ny Huseby kjøkkeninnredning fra 2014, herlig stor spise plass og utgang til østvendt frokostbalkong på ca. 7 m²*. Kjøkkenet er adskilt fra stue-/spisestuen av leilighetens hall.

BADEROM med toalett, nyere baderomsinnredning og dusjhjørne. Rommet har også opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

3. etasje:
SOVE-/BADEROMSGANG med inngang til samtlige rom i etasjen samt nedtrekkbar lofts stige til delvis gulvet lagringsloft.

TRE SOVEROM hvorav et ekstra stort HOVEDSOVEROM

med inngang til innredet bod/lagringsrom.

Romslig BADEROM/WC innredet med blant annet nyere dusjhjørne, nyere baderomsinnredning og toalett.

Innredet GARDEROBEROM/OMKLEDNINGSROM hvor det er rikelig med hylleplass.

Utvendig sportsbod:

Leiligheten har en ca. 5 m² utvendig sportsbod plassert vis a vis inngangsparti.

Fellesrom i sameiet:

* Fellesbod for hageredskap

* Felles søppelboder

*: Areal angitt for balkonger er målt på innside av rekkverk.

GARASJE OG PARKERING

Det følger 1 garasjeplass med leiligheten i felles parkeringskjeller. Plassen som medfølger er den 4. innerste plassen på venstre side når man kjører inn felles elektrisk garasjeport. Garasjeplassen ser du avmerket i fotopresentasjonen.

Det er også 21 parkeringsplasser i fellesområdet på sameiets tomt.

Sameiet har installert infrastruktur for elbil-ladere i garasjen. Den enkelte sameier må selv knytte seg til anlegget og betale for installasjon av ladepunkt og strømforbruk.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 129 kvm, Bruksareal: 129 kvm hvor arealet er fordelt per etasje som følger:

Hovedetasje: P-ROM/BRA: ca.78/78 m²

Toppetasje: P-ROM/BRA: ca. 51/51 m²

Primærrom (p-rom) i bolighuset består av følgende rom: Samtlige rom i begge etasjer er medtatt i boligens primærrom (P-rom). Det bemerkes at omkleddningsrom innenfor gang i toppetasjen er vurdert som P-rom pga. innredning og bruk selv om rommet i bygningstegninger er angitt som "bod". Bod innenfor hovedsoverom er ikke

medtatt i arealer da takhøyde er for lav til at noen deler av rommet er målbart.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene, ref. NS 3940. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

PLANSKISSER OVER LEILIGHETENS INNDELING

Vedlagt følger planskisse som illustrerer inndelingen av leilighetens to etasjeplan. Disse er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter i boligen og er ikke å anse som noen eksakt plantegning. Garasje og utvendig sportsbod fremkommer ikke av illustrasjonene.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken. For ytterligere beskrivelse av standard og utstyr vises det til utarbeidet eierskifterapport som følger av salgsoppgave.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i tre på mur. Støpt parkeringskjeller med hulldekk konstruksjon. Yttervegger over grunnmur i 148 mm bindingsverk, ut fra byggeår antatt isolert med 150mm mineralull. Bygningen er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Taket har saltakskonstruksjon

tekket med dobbelkrum betongtakstein, takrenner og nedløp er i plastbelagt stål.

Se for øvrig Tilstandsrapport utført av takstmann for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

STANDARD

Velkommen til en innholdsrik, arealeffektiv og ikke minst svært velholdt leilighet med gjennomgående bruk av lyse veggfarger som gir et innbydende og positivt helhetsinntrykk.

Entrè og hall/gang:

Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør hvor det er installert elektronisk nøkkellåssystem fra Yale doorman, møter man en lys entrè som har praktiske fliser på gulvet og malt tapet på vegger. Varmekabler under flisene gir en lun og behagelig temperatur i rommet. Takhøy 3-dørs skyvedørsgarderobe med speildører på den ene langveggen tilbyr rikelig oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Skyvedørsgarderoben er utstyrt med hyller og hengeanordninger. Vinduet i inngangsdøren gir lysinnfall til rommet.

Den innenforliggende og romslige hallen er innredet med eikeparkett på gulv og malt tapet på vegger. Hallen har trappeadkomst til toppetasjen hvor den matchende trappen med eiketripp nærmer seg blir som "et møbel" i rommet.

Stue- og spisestue med peisovn og utgang til hovedterrasse: Stuen særpreges av sin flotte størrelse! Her er plass til salong, loungegrupper og spisestue - rommet har en luftig og meget god romfølelse hvor det er tilrettelagt for flere møbelgrupper. Det er god plass til spisestueavdeling hvor man kan samle familie og venner også til større samlinger. Den nyere peisovnen gir ekstra hygge og varme på kalde vintersdager. Vinduene gir masse deilig dagslys til stuesonen, disse er vendt mot vest og gir samtidig flott nærkontakt med terrassen som ligger i hele rommets bredde. På den romslige terrassen kan man kan nyte solen fra tidlig formiddag til svært sent ut på kvelden! En trivelig og lun uteplass hvor man kan nyte fint og åpent utsyn over omkringliggende grøntareal og bebyggelse. Elektrisk terrassemarkise over store deler av uteplassen sørger for god overdekning på dager hvor det er ønskelig. Den delvis

åpne løsningen mot hallen gjør at dagslyset fra kjøkkenvinduene mot øst også slipper inn i deler av stuen på morgenen! Stuen har for øvrig parkettgulv og nylig malt tapet på vegger. Alle stuevinduer (unntatt balkongdør) er utstyrt med utvendig elektriske Zip screens fra Norsol styrt med fjernkontroll som gir svært skjerming på solfylte dager. Samtlige Zip screens er nymontert i 2022 - levert og montert av Vestfold Glass & Solskjerming.

Stort kjøkken med ny Huseby innredning fra 2014 og utgang til østvendt balkong:

Kjøkkenet er romslig og innholdsrikt. Funksjonelt kjøkken med mye benkeplass takket være "L-løsningen". Her er det plass til et raust spisebord for flere personer og kjøkkenet er et hyggelig sted å tilberede dagens ulike måltider. Det er utgang til østvendt frokostterrasse med morgensol og plass til spisebord hvis ønskelig. Balkongen er også et ypperlig sted å sette seg på hete sommerdager hvis man søker skygge utover ettermiddagen. Innredningen fra kvalitetsleverandøren Huseby kjøkken er ny i sin helhet fra 2014, type "Koriander design grå". Samme år er alt av hvitevarer nytt - disse er i det vesentlige fra anerkjente Miele. Blant underskapene er det nær utelukkende benyttet praktiske kolonialsuffer som gir god oversikt og rikelig med oppbevaringsplass. Blant overskapene er det innslag av vitrineskap (glassdører). Legg også merke til detaljer som spesialtilpasset sittebenk med underliggende skuffer ved vinduet i rommet. Legg også merke til den lekke innbyggingen av kjøkkenventilatoren som har direkte uttrekk. Kjøkkenbenker er av heltre eik, over disse er det installert praktiske og dekorative kitchen boards som gjør det enkelt å holde rent! Blandebatteriet på kjøkkenet er for øvrig nytt i 2022. Kjøkkenet har eikeparkett på gulv og malt tapet på vegger.

Alt av hvitevarer medfølger:

- Induksjon steketopp nedfelt i benkeplate - Siemens
- Integrert stekeovn i høyskap - Miele
- Integrert vinskapp i høyskap - Liebherr
- Integrert oppvaskmaskin - Miele
- Helintegrert kjøleskap - Miele
- Helintegrert frysescap - Miele

De to baderommene - ett i hver etasje og begge med dusj, baderomsinnredning og toalett:

Baderommet i hovedetasjen er et lyst, pent og delikat rom. Det er fliser på både gulv og vegger hvor gulvvarme gir jevn og god varme. Sandfargede gulvfliser harmonerer fint mot de brede lyse veggflisene. Badet inneholder nytt baderomsmøbel fra 2016 med heldekkende servantbenk og brede kolonialsuffer fra Dansani, nytt dusjkabinett i 2014 - "Showerama 90 x 90" med herdede glassdører og sokkeltoalett fra Gustavsberg, Et mindre vindu trukket opp på ytterveggen mot syd tilfører naturlig dagslys til rommet, mens mekanisk ventilasjon sørger for godt avtrekk.

Badet i toppetasjen har en praktisk plassering med sin lettvinde tilkomst fra samtlige tre soverom i etasjen. Også her bys det på et delikat flisvalg på både gulv og vegger for velvære og hvor gulvvarmen gir lun varme i hele rommet. I følge eier er det lagt nye fliser av forrige eier før 2014. Lyst rom innredet med nylig utskiftet baderomsinnredning fra 2014 med heldekkende servant, dobbel kolonialsuff og veggspil med innfelte LED-lys. Det er installert nytt dusjhjørne (Vision 2.0 m/90 cm dør) og nytt blandebatteri fra Oras inkl. dusjarmatur (Deco) i 2022 - alt i tidsriktig sort farge. Også dette badet har mekanisk avtrekk og sokkeltoalett.

Leilighetens tre soverom:

Felles for to av soverommene er at de er romslige og byr på god plass til dobbeltsenger, oppbevaringsmøbler, arbeidsbord og annet hvis ønskelig. Det tredje soverommet har plass til enkeltseng i tillegg til garderobeplass. Samtlige soverom har eikeparkett på gulv og malt tapet på vegger.

Det største soverommet har to store vinduer i ark mot vest. Nye utvendige og elektriske Zip screens fra 2022 sørger for god solskjerming. Det er i tillegg montert innvendig gardinsystem. Under vinduene kan man f.eks. plassere kommoder eller et arbeidsbord - gjennom vinduene har man har flott utsyn til parken i front av bygget i tillegg til omgivelsene også lengre ut i horisonten. Lengst inn i rommet er det god plass til stor dobbeltseng! Soveværelset har 3-dørs garderobeskap med god oppbevaringsplass. Det er også inngang til bod/lagringsrom som er innredet en rekke nye kurvstativer, topphylle og skohyller fra 2014 - Rival levert av Gulli trevarefabrikk AS.

Det andre doble soverommet, plassert vis a vis soverommet mot vest, har også oppløft med ark og her i retning mot øst.

Også her er det god plass til dobbeltseng i tillegg til evt. kommoder eller arbeidsplass hvis ønskelig. Begge vinduene i rommet er utstyrt med innvendig gardinsystem.

Leilighetens tredje soverom særpreges av arkitektens valg av asymmetrisk endevegg som gir en flott karakter til rommet. Det medfølger to-dørs garderobeskap. Rommet har fin plass for enten enkeltseng eller en hyggelig arbeidsplass.

Sove-/baderomsgang med tilknyttet garderobe-/omkledningsrom:

Fra sove-/baderomsgangen leder trappen i rommet ned til hovedetasjen mens nedtrekkbar loftsstige fører deg opp til gulvet loft med oppbevaringsplass. Det er også inngang til et praktisk garderobe-/omkledningsrom utstyrt med en rekke kurvstativer og hyllesystem fra Rival - levert av Gullit trevarefabrikk AS .

Øvrige tekniske detaljer:

- * Elektrisk anlegg med automatiske sikringer i tavleskap
- * Det elektriske anlegget er oppgradert på flere punkter i nyere tid
- * 4 x 50 A hovedsikringer
- * 16A og 10A forbrukssikringer - 20A til teknisk på kjøkken (steketopp)
- * Installert brann-/tyverialarm samt Yale doorman med tilknytning til Sector alarm
- * Montert astrour for utebelysning i 2017
- * Ny varmtvannsbereder i 2022 - 200 liter
- * Tidligere varmtvannstank under kjøkkenbenk er tømt, blåst ren og frakoblet
- * VVS med rør-i-rør vanntilførsel
- * Mekanisk avtrekk på begge baderom og i omkledningsrom
- * Uttak i begge etasjer for Flexit sentralstøvsuger
- * Ny sentralstøveslange i 2022.
- * Glidehengslede to-lags vinduer - ferdigmalt i hvitt
- * 3-speilede hvitmalt innerdører i hele leiligheten
- * Eikeparkett i alle rom som ikke er fliselagt
- * Parkettimitert vinylbelegg i boder/lagringsrom/garderobeskap
- * Hvitmalt profilerte trelister rundt dører, vinduer og i himlinger
- * Gulvlister av heltre eik som matcher eikeparkettgulvene i leiligheten
- * Takstein er vasket og impregnert på hele bygget i 2020

For ytterligere beskrivelse av leilighetens standard, se for øvrig vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgave.

OPPVARMING

Peisovn (vedfyr) i stue-spisestue. Innstøpte elektriske varmekabler i flislagte gulv i entrè og på baderom i begge etasjer. For øvrig elektrisk med veggmonterte panelovner. Panelovner i stue-/spisestue (3 stk.) er nye i 2022. Dersom rom/beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette ikke med i handelen.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS orienterer om at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i leiligheten ved seneste anledning 17.10.2018. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget. Den gangs tilsyn ble dermed formelt avsluttet. Kopi av utført rapport etter tilsyn med fyringsanlegget kan fås ved henvendelse til meglers kontor.

Det opplyses at motor til ventilasjonsanlegg er utskiftet i 2017 av Tenvik elektro AS. Nye panelovner fra 2022.

TOMT OG HAGE

Type tomt: Felles selveiertomt
Tomtens areal: 5 628,40 m² iht. matrikkelkart

Ideell andel av felles eiertoimt som er pent opparbeidet. Sameiets fellesarealer er pent beplantet med diverse blomsterbed, prydbusker, noe trær og diverse vintergrønn beplantning. Det er anlagt skjermende og prydende bøkehekk rundt det vesentlige av eiendommen. Ut mot parken i vest er det etablert pent stedstilpasset natursteinsmur. Asfaltert gårdsplass med diverse oppmerkede biloppstillingsplasser til fellesbruk for sameiets beboere.

FELLESUTGIFTER OG HVA DISSE INKLUDER

Felleskostnader er per tiden månedlig kr.4 247,- som dekker bl.a. betjening av:

- * Bygningsforsikring
- * Kabel TV - grunnpakke (Telenor)
- * Internett - grunnpakke (Telenor)

- * Avsetting til ekstraordinært vedlikehold/utskifting
- * Strøm i fellesarealer
- * Diverse vedlikehold/drift av bygninger
- * Snøbrøyting og strøing
- * Oppvarming av ned-/innkjøring til parkeringsanlegg
- * Løpende øvrig til annet vedlikehold
- * Driftskostnader og serviceutgifter garasjeanlegg
- * Vedlikehold av hageanlegg
- * Vederlag til forretningsfører, styre og revisor

Det opplyses at fellesutgiftene ble i 2020 økt med 30%. Bakgrunnen for dette er løpende vedlikehold av bygningene og blant annet planlagt utskifting/utbedring av vestvendte balkonger med planlagt oppstart i 2024. Det er ingen planlagte økninger i fellesutgifter per i dag annet enn at man for inneværende år har økt fellesutgiftene med ca. 500,- per måned. Se for øvrig regnskap som utgjør vedlegg til salgsoppgave og som viser fullstendig oversikt over hva som dekkes over andel fellesutgifter.

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av Sertifisert Takstingeniør Hans Holt med befæringsdato 21. april 2023.

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 bygningssakkyndige 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.

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

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer om avvik som kan kreve tiltak (inngående forklaring av avvikene følger av tilstandsrapporten) er relatert til rekkverkshøyde på balkonger som er for lavt i forhold til nye høydekrav samt baderommes sluk. Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse.

UTDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING

Selger opplyser om følgende som kommentarer i sin egenerklæring:

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade? Ja - I 2011 hadde hele bygget setningsskader, ble utbedret i 2012. JM Bygg stod som ansvarlig, og innhentet faglig arbeidskraft. I 2020 (ifm. at firma spylet og rensset takstein på bygget - meglers kommentar) ble noen takstein var ødelagt, dermed dryppet det litt vann inn i dørkarmen, kjøkken. Skaden ble reparert via sameie umiddelbart.

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja - økt ca. 500 Kr pr mnd. fra 1/4-23. Vedtatt på styremøte i 2023.

- Tilleggs kommentar: Ny veranda mot vest, antas 2024. Bekostes av sameie, via felleskostnader.

Se for øvrig egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL OLSRØDSVINGEN 21B

Fra Tønsberg kjører man forbi Kilen og rett frem i rundkjøringen på Presterød. Ta til venstre i rundkjøringen i Olsrødkrysset. Følg Sandeveien og ta så Olsrødsvingen til venstre og følg denne. Eiendommen ligger etter hvert inn stikkvei til høyre - Olsrødsvingen 21B.

Reiserute frem til eiendommen:

Ved å trykke på kartet til høyre i nettannonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplan/ kommunedelplanen, vedtatt 22.05.2019, er avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Eiendommen ligger ikke i et regulert område, men omfattes av en bebyggelsesplan med plannavn Olsrød-Døsserød felt 5C, planID 57008-B3, vedtatt 27.09.2002. Parken ut mot syd og vest er regulert til offentlig park - LNF-område.

Tønsberg kommune bekrefter at det ikke foreligger planforslag eller igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 07.01.2007. Det foreligger også ferdigattest datert 16.12.2013 for "refundamentering på grunn av setningsskader" for Olsrødsvingen 17 til og med 23. Kopi av disse 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

Boligsameiet Olsrødsvingen består av tilsammen 24 boligseksjoner. I tillegg er det en samlet garasjeseksjon i underetasje.

Leilighetens sameiebrøk: 136/2826 ifølge tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Felles lån: Det er ingen gjeld i sameiet, og leiligheten har således ingen andel fellesgjeld. Styret har per i dag ingen planer om økning i felleskostnader eller fellesgjeld i følge meglers innhentede opplysninger.

Kontaktperson/forvaltningskonsulent for sameiet hos forretningsfører: Sameiet benytter Saga regnskap AS, avd. Tønsberg som forretningsfører.

Sameiets formann: Tove Brodahl Haneborg - Olsrødsvingen 29B, 3150 Tolvsrød. E-post: sameiet.olsrodsvingen@mail.com.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av egen boligseksjon, jf. eierseksjonsloven § 1. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 22, 3. ledd. Leilighetene inngår i eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Kjøper får et tinglyst skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Regnskaps-/forretningsfører har på vegnet av sameiet lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp), ref. lov om Eierseksjoner.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i følge innhentede opplysninger fra sameiet. Regulering av husdyrhold finner du i sameiets Husordensregler, punkt 6.

ANNET - OPPLYSNINGER I SAMEIET

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sin seksjon, men bruksretten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. En sameier kan fritt omsette sin seksjon. Sameierne er forpliktet til å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Det samme gjelder for en leietager. Sameiere/utleiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, ZIP-screens, utvidelser av terrasse etc. må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted. Det må søkes styret og eventuelt kommunen om eventuelle fasadeendringer.

Sameiet har 2 dugnader i året - vår og høst.

Hver leilighet skal rengjøre søppelbod /-dunker. Det er satt opp liste i søppelbodene. Sameiet i har 2 søppelboder fordelt på 24 leiligheter og vasker matavfallsdunken hver uke og de andre dunkene når de blir tømt.

Dersom du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, budsjett 2023, seneste årsberetning og regnskap med noter samt protokoll for seneste årsmøte. Dokumentene for sameiet Olsrødsvingen

følger vedlagt i salgsoppgave.

FORHOLDET TIL FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett tilknyttet omsetning av denne leiligheten da sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett.

PRISANTYDNING

5 290 000,- / Fellesutgifter: 4 247,- pr. mnd

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

141 592,- (Omkostninger totalt)

5 431 592,- (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.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 8 089 kWt utfra et snitt forbruk de seneste tre årene. Forbrukstallet er innhentet fra Lede og gir kun en indikasjon av forbruk gitt situasjonen over denne perioden. 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

If Skadeforsikring

Polisenummer: SP3153622.3.2

Ovennevnte er felles bygningsforsikring i sameiet hvor premiekostnad dekkes over andel av fellesutgifter.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 587 pr. år

Avgiftene dekker kommunens årlige avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i denne delen av Tønsberg kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 280 813,-

Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 4 610 927,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

ADGANG TIL Utleie

Det foreligger en bruksenhet i boligen, og den har ingen separat utleieenhet i tillegg til denne.

Utleie av egen leilighet er tillatt, men ved utleie til personer utenfor sameiet må eier først innhente godkjenning fra Styret - nektelse kan ikke skje uten saklig grunn i følge per tiden gjeldende sameievedtekter.

Eventuell utleie av egen garasje plass kan bare leies ut til beboere i sameiet og skal kun benyttes av disse iht.

sameiets Husordenregler.

FORHOLDET TIL KONSESJON/BOPLIKT OG ODEL

Det er IKKE boplikt på eiendommen. 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):

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 290 000,-) (Kr.163 990)

Tilrettelegging (Kr.13 695)

Markedspakke (Kr.13 650)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven.

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. 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 landbrukseiendom/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 gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av salgsoppgave. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremkommer i salgsbeskrivelsen.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

TINGLYSTE HEFTELSER/RETTIGHETER/SERVITUTTER

Følgende er heftelser/servitutter tinglyst på eiendommens grunnboksblad foruten selgers eventuelle frivillige pant:

2003/18243-1/91. Bestemmelse om adkomstrett av 18.12.2003. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Med flere bestemmelser. Overført fra: 3803-149/172. Gjelder denne registerenheten med flere

2004/15780-2/91. Erklæring/avtale av 04.11.2004. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:

2004/15780-1/91. Seksjonering av 04.11.2004. Opprettet seksjoner: snr: 20. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 136/2826. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 - 24

Eiendommen selges med de ovennevnte 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, hvis mulig vennligst oppgi ønsket/evt. betinget dato for overtagelse ved inngivelse av bud.

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier, men eierskiftemelding om meldes til forretningsfører i sameiets styret (besørges av megler).

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 «mistenkelige 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

STUE- OG SPISESTUE

Stuen særpreges av sin flotte størrelse! Her er plass til salong, loungegrupper og spisestue - rommet har en luftig og meget god romfølelse hvor det er tilrettelagt for flere møbelgrupper. Det er god plass til spisestueavdeling hvor man kan samle familie og venner også til større samlinger.

Den nyere peisovnen gir ekstra hygge og varme på kalde vintersdager.

Vinduene gir masse deilig dagslys til stuesonen, disse er vendt mot vest og gir samtidig flott nærkontakt med terrassen som ligger i hele rommets bredde. På den romslige terrassen kan man kan nyte solen fra tidlig formiddag til svært sent ut på kvelden! En trivelig og lun uteplass hvor man kan nyte fint og åpent utsyn over omkringliggende grøntareal og bebyggelse. Elektrisk terrassemarkise over store deler av uteplassen sørger for god overdekning på dager hvor det er ønskelig.

Den delvis åpne løsningen mot hallen gjør at dagslyset fra kjøkkenvinduene mot øst også slipper inn i deler av stuen på morgenen! Stuen har for øvrig parkettgulv og nylig malt tapet på vegger.

Alle stuevinduer (unntatt balkongdør) er utstyrt med utvendig elektriske Zip screens fra Norsol styrt med fjernkontroll som gir svært skjerming på solfylte dager. Samtlige Zip screens er nymontert i 2022 - levert og montert av Vestfold Glass & Solskjerming.













ENTRÈ OG HALL/GANG

Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør hvor det er installert elektronisk nøkkellåssystem fra Yale doorman, møter man en lys entrè som har praktiske fliser på gulvet og malt tapet på vegger. Varmekabler under flisene gir en lun og behagelig temperatur i rommet. Takhøy 3-dørs skyvedørsgarderobe med speildører på den ene langveggen tilbyr rikelig oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Skyvedørsgarderoben er utstyrt med hyller og hengeanordninger. Vinduet i inngangsdøren gir lysinnfall til rommet.

Den innenforliggende og romslige hallen er innredet med eikeparkett på gulv og malt tapet på vegger. Hallen har trappeadkomst til toppetasjen hvor den matchende trappen med eiketrinn nærmest blir som "et møbel" i rommet.





KJØKKEN MED SPISEPLASS

Kjøkkenet er romslig og innholdsrikt. Funksjonelt kjøkken med mye benkeplass takket være "L-løsningen". Her er det plass til et raust spisebord for flere personer og kjøkkenet er et hyggelig sted å tilberede dagens ulike måltider. Det er utgang til østvendt frokostterrasse med morgensol og plass til spisebord hvis ønskelig. Balkongen er også et ypperlig sted å sette seg på hete sommerdager hvis man søker skygge utover ettermiddagen. Innredningen fra kvalitetsleverandøren Huseby kjøkken er ny i sin helhet fra 2014, type "Koriander design grå". Samme år er alt av hvitevarer nytt - disse er i det vesentlige fra anerkjente Miele. Blant underskapene er det nær utelukkende benyttet praktiske kolonialskuffer som gir god oversikt og rikelig med oppbevaringsplass. Blant overskapene er det innslag av vitrineskap (glassdører). Legg også merke til detaljer som spesialtilpasset sittebenk med underliggende skuffer ved vinduet i rommet. Legg også merke til den lekre innbyggingen av kjøkkenventilatoren som har direkte uttrekk. Kjøkkenbenker er av heltre eik, over disse er det installert praktiske og dekorative kitchen boards som gjør det enkelt å holde rent! Blandebatteriet på kjøkkenet er for øvrig nytt i 2022. Kjøkkenet har eikeparkett på gulv og malt tapet på vegger.

Alt av hvitevarer medfølger:

- Induksjon steketopp nedfelt i benkeplate - Siemens
- Integrert stekeovn i høyskap - Miele
- Integrert venskap i høyskap - Liebherr
- Integrert oppvaskmaskin - Miele
- Helintegrert kjøleskap - Miele
- Helintegrert fryseskap - Miele





















DE TO BADEROMMENE - ETT I HVER ETASJE

Baderommet i hovedetasjen er et lyst, pent og delikat rom. Det er fliser på både gulv og vegger hvor gulvvarme gir jevn og god varme. Sandfargede gulvfliser harmonerer fint mot de brede lyse veggflisene. Badet inneholder nytt baderomsmøbel fra 2016 med heldekkende servantbenk og brede kolonialskuffer fra Dansani, nytt dusjkabinett i 2014 - "Showerama 90 x 90" med herdede glassdører og sokkeltoalett fra Gustavsberg, Et mindre vindu trukket opp på ytterveggen mot syd tilfører naturlig dagslys til rommet, mens mekanisk ventilasjon sørger for godt avtrekk.

Badet i toppetasjen har en praktisk plassering med sin lettvinde tilkomst fra samtlige tre soverom i etasjen. Også her bys det på et delikat flisvalg på både gulv og vegger for velvære og hvor gulvvarmen gir lun varme i hele rommet. I følge eier er det lagt nye fliser av forrige eier før 2014. Lyst rom innredet med nylig utskiftet baderomsinnredning fra 2014 med heldekkende servant, dobbel kolonialskuff og veggspil med innfelte LED-lys. Det er installert nytt dusjhjørne (Vision 2.0 m/90 cm dør) og nytt blandebatteri fra Oras inkl. dusjarmatur (Deco) i 2022 - alt i tidsriktig sort farge. Også dette badet har mekanisk avtrekk og sokkeltoalett.









LEILIGHETENS TRE SOVEROM

Felles for to av soverommene er at de er romslige og byr på god plass til dobbeltsenger, oppbevaringsmøbler, arbeidsbord og annet hvis ønskelig. Det tredje soverommet har plass til enkeltseng i tillegg til garderobeplass. Samtlige soverom har eikeparkett på gulv og malt tapet på vegger.

Det største soverommet har to store vinduer i ark mot vest. Nye utvendige og elektriske Zip screens fra 2022 sørger for god solskjerming. Det er i tillegg montert innvendig gardinsystem. Under vinduene kan man f.eks. plassere kommoder eller et arbeidsbord - gjennom vinduene har man flott utsyn til parken i front av bygget i tillegg til omgivelsene også lengre ut i horisonten. Lengst inn i rommet er det god plass til stor dobbeltseng! Soveværelset har 3-dørs garderobeskap med god oppbevaringsplass. Det er også inngang til bod/lagringsrom som er innredet en rekke nye kurvstativer, topphylle og skohyller fra 2014 - Rival levert av Gulli trevarefabrikk AS.

Det andre doble soverommet, plassert vis a vis soverommet mot vest, har også oppløft med ark og her i retning mot øst. Også her er det god plass til dobbeltseng i tillegg til evt. kommoder eller arbeidsplass hvis ønskelig. Begge vinduene i rommet er utstyrt med innvendig gardinsystem.

Leilighetens tredje soverom særpreges av arkitektens valg av asymmetrisk endevegg som gir en flott karakter til rommet. Det medfølger to-dørs garderobeskap. Rommet har fin plass for enten enkeltseng eller en hyggelig arbeidsplass.













SOVEROMSGANG OG TILKNYTTET GARDEROBEROM

Fra sove-/baderomsgangen leder trappen i rommet ned til hovedetasjen mens nedtrekkbar loftsstige fører deg opp til gulvet loft med oppbevaringsplass.

Det er også inngang til et praktisk garderobe-/omkladningsrom utstyrt med en rekke kurvstativer og hyllesystem fra Rival - levert av Gullit trevarefabrikk AS .





GARASJE OG PARKERING SAMT UTVENDIG SPORTSBOD

Det følger 1 garasjeplass med leiligheten i felles parkeringskjeller. Plassen som medfølger er den 4. innerste plassen på venstre side når man kjører inn felles elektrisk garasjeport. Garasjeplassen ser du avmerket i fotopresentasjonen.

Det er også 21 parkeringsplasser i fellesområdet på sameiets tomt.

Sameiet har installert infrastruktur for elbil-ladere i garasjen. Den enkelte sameier må selv knytte seg til anlegget og betale for installasjon av ladepunkt og strømforbruk.

Leiligheten har en ca. 5 m² utvendig sportsbod plassert vis a vis inngangsparti.





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.

DOKUMENTER

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 Eiendom Norge.

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.



Huseierne



Norsk takst



Bransjeorganisasjonen for eiendomsmeglingsforetak

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Tilstandsrapport

📍 Olsrødsvingen 21B, 3150 Tolvsrød

📖 Tønsberg kommune

gnr. 149, bnr. 172, snr. 20



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.

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Areal (BRA): Seksjon 129 m²



Befaringsdato: 21.04.2023

Rapportdato: 22.04.2023

Oppdragsnr.: 13136-1259

Referansenummer: OJ2012

Autorisert foretak: Hans Holt

Sertifisert Takstingeniør: Hans Holt



Gyldig rapport
22.04.2023

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.

Rapportansvarlig

Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- 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

Seksjon over 2 plan bygget i 2005 , beliggende i Olstrødsvingen 21 B Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert og sammensatt boligområde med kort vei/gangavstand til dagligvare skoler og barnehager. Det er div. felles uteområder. Det tilhører egen utvendig bod på 5 m2 i felles bod-anlegg. Det tilhører garasjeplass på ca. 12 m2 i felles kjellergarasje. Felles frittstående renovasjonsbod. Boligen er bygget i trekonstruksjon. Fundamentert med støpt ringmur og plate på mark. Takform type saltak tekket med betongtakstein. Boligen fremstår innvendig godt vedlikeholdt . Det er flislagt bad/vaskerom og flislagt bad. Mekanisk ventilasjon for våtrommene. Eiere har påkostet flere bygningsdeler de senere år. Gulvoverflater av parkett fra 2014. Ny kjøkkeninnredning i 2014. Ny varmtvannsbereder i 2022. El- anlegg er oppgradert. Felles og utvendige bygningsdeler er ikke vurdert av takstmann. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Seksjon - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft over 3.etasje er tilhørende seksjonen. Gulvet loft. Det er registrert noen skjolder rundt kanal føring/lufterhatt. Skjolder er vurdert til naturlig kondens og fukt i undertak som er påført over tid. Tak-konstruksjon for øvrig er ikke vurdert da den inngår i felles bygningsdeler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type toppsving og fastkarm. Zip Screen solskjerming på 3 vinduer mot vest. Ny solskjerming i 2022. Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedører i tre. Dører med 2-lags glass Vindsperre er defekt på terrassedør mot vest. Terrasse ut for kjøkken mot øst bygget av impregnerte materialer og fundamentert til terreng med støpte fundamenter. Rekkverk i tre , høyde 90 cm. Underliggende gulv med membran av ukjent type. Gulvareal på terrasse mot øst: 7 m2 målt til innside rekkverk. Terrasse ut for stue mot vest bygget av impregnerte materialer og fundamentert til terreng med støpte fundamenter. Rekkverk i tre høyde 90 cm. Underliggende gulv med membran av ukjent type. Gulvareal på terrasse mot vest: 17 m2 målt til innside rekkverk. Felles utvendig trapp i tre - felles med naboseksjon. Utvendig trapp inngår i felles bygningsdeler og er ikke vurdert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i entre og med varmekabler. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. flis i entre. skyvedørsgarderobe i entre. Ny parkett i 2014. Det er registrert liten sprekke i skjøt himling entre ved skyvedørsgarderobe. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I følge tidligere salgssoppgave og selgers egenerklæring er det opplyst om tidligere setninger i bygget. Dette er utbedret i 2012. Takstmann har på befaringen ikke registrert avvik ved kontroll av gulvoverflater. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med innlagt røykrør. Vedovn og sotluke. Boligen har malt tretrapp. Eik trinn og rekkverk i tre. Innvendig har boligen finèrdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 3.etasje: Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. I følge eier er det lagt nye fliser av forrige eier før 2014. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 cm. Det er plastsluk med ukjent membran Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Nye dusjvegger, i 2022. Servantskap nytt i 2014. Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Bad/vaskerom 2.etasje: Bad/vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Eier opplyser at det tidligere dusjet direkte på vegg. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt ca. 1,8 cm til sluk under servantskap. ca. 2,2 cm fall til side dusjkabinett. Det er sluk av plast under servantskap. Sluk under dusjkabinett er ikke undersøkt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Nytt dusjkabinett, servantskap i 2014 Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av type Huseby fra 2014 Det er fryseskap, kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn og vannstoppssystem. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventilasjon for bad/vaskerom, bad og omkleddingsrom. El - panelovner , nye i 2022 , varmekabler på våtrommene og i entre. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter bestå3nde på bad/vaskerom. Fra 2022 Sentralstøvsuger av type Flexit, uttak i hver etasje. Ny sentralstøveslange i 2022. El- anlegg med automatsikringer, 4 x50 ampere hovedsikringer. Røykvarslere tilkoblet Sector alarm. Brannsløkkeapparat av skum

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Seksjon			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etasje	78	78	0
3.etasje	51	51	0
Sum	129	129	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjon

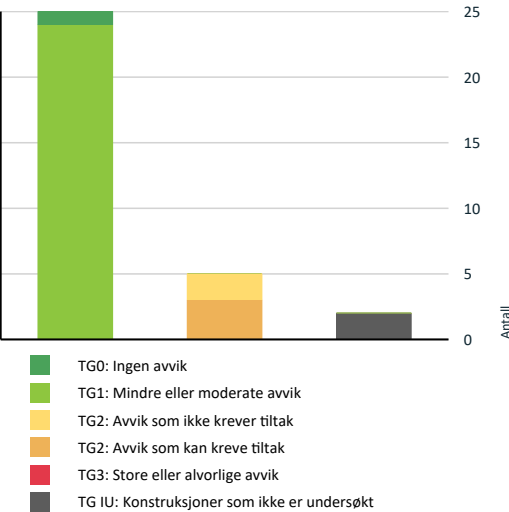
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Omkleddingsrom innenfor gang i 3.etasje er vurdert som P-rom. På tegninger fra byggeår vises rommet som bod.



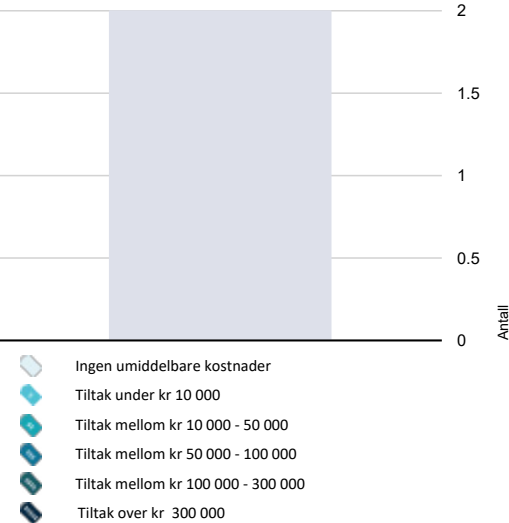
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Seksjon

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Utvendig lister/omramming på terrassedør er ført helt ned til beslag terrassegulv. (gjelder terrasse mot vest)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
Det er ingen synlig membran i sluk under servantskap.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
Det er lite synlig og usikker membran i sluket



Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge Geokart: Aktsomhetsgrad. Middels til lav.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er hull i noen fliser bak dusjkabinett. (fra tidligere dusjvegger)

Tilstandsrapport

SEKSJON

Byggeår
2005

Kommentar
I følge tegninger fra byggeår

Anvendelse
Brukes til bolig

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft over 3. etasje er tilhørende seksjonen. Gulvet loft. Det er registrert noen skjolder rundt kanal føring/luftehatt. Skjolder er vurdert til naturlig kondens og fukt i undertak som er påført over tid. Tak-konstruksjon for øvrig er ikke vurdert da den inngår i felles bygningsdeler.



Skjolder i undertaket rundt takhatt.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type toppsving og fastkarm. Zip screensolskjermer på 3 vinduer mot vest. Ny solskjermer i 2022.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedører i tre. Dører med 2-lags glass
Vindsperre er defekt på terrassedør mot vest.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut for kjøkken mot øst bygget av impregnerte materialer og fundamentert til terreng med støpte fundamenter. Rekkverk i tre, høyde 90 cm. Underliggende gulv med membran av ukjent type. Gulvareal på terrasse mot øst: 7 m2 målt til innside rekkverk. Terrasse ut for stue mot vest bygget av impregnerte materialer og fundamentert til terreng med støpte fundamenter. Rekkverk i tre høyde 90 cm. Underliggende gulv med membran av ukjent type. Gulvareal på terrasse mot vest: 17 m2 målt til innside rekkverk.



Rekkverk under 1 meter



List/omramming på terrassedør er ført helt ned til beslag.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendig lister/omramming på terrassedør er ført helt ned til beslag terrassegulv. (gjelder terrasse mot vest)

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Det bør etableres åpning mellom lister/omramming og beslag terrassegulv.

Utvendige trapper

Felles utvendig trapp i tre - felles med naboseksjon. Utvendig trapp inngår i felles bygningsdeler og er ikke vurdert.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i entre og med varmekabler. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. flis i entre. skyvedørgarderobe i entre. Ny parkett i 2014. Det er registrert liten sprekk i skjøt himling entre ved skyvedørgarderobe.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I følge tidligere salgsoppgave og selgers egenerklæring er det opplyst om tidligere setninger i bygget. Dette er utbedret i 2012. Takstmann har på befaringen ikke registrert avvik ved kontroll av gulvoverflater.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge Geokart: Aktsomhetsgrad. Middels til lav.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med innlagt røykrør. Vedovn og sotluke.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Eik trinn og rekkverk i tre.

Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Eier opplyser at det tidligere dusjet direkte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er hull i noen fliser bak dusjkabinett. (fra tidligere dusjvegger)

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved bruk av dusjkabinett har vinduets plassering ikke behov for noe tiltak.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt ca. 1,8 cm til sluk under servantskap. ca. 2,2 cm fall til side dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av plast under servantskap. Sluk under dusjkabinett er ikke undersøkt.



Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er ingen synlig membran i sluk under servantskap.

Tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Nytt dusjkabinett, servantskap i 2014

Tilstandsrapport

Ventilasjon

1 TG 1

Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette på grunn av våte soner vender mot yttervegger.

3.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. I følge eier er det lagt nye fliser av forrige eier før 2014.

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

1 TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 cm.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Det er plastsluk med ukjent membran



Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er lite synlig og usikker membran i sluket

Tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

På grunn av slukets alder og tilstand anbefales også bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Nye dusjvegger, i 2022. Servantskap nytt i 2014.

Ventilasjon

1 TG 1

Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er foretatt fra bod inn i vegg mot våt sone uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av type Huseby fra 2014

Det er fryseskap, kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp, stekeovn og vannstoppssystem. Benkeplaten er av heltre.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Avløpsrør

1 TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

1 TG 1

Mekanisk avtrekksventilasjon for bad/vaskerom, bad og omkleddingsrom. Ventilasjonsagregat er på loft.



Varmesentral

1 TG 1

El - panelovner , nye i 2022 , varmekabler på våtrommene og i entre.

Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter bestånde på bad/vaskerom. Fra 2022

Årstall: 2022

Andre installasjoner

1 TG 1

Sentralstøvsuger av type Flexit uttak i hver etasje. Ny sentralstøvslange i 2022.

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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.

El- anlegg med automatsikringer, 4 x50 ampere hovedsikringer.

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



Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring er i følge eier dokumentert i boligmappa.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

1 TO 0

- Røykvarslerer tilkoblet Sector alarm. Brannsløkkeapparat av skum
1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslerer?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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

Seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.etasje	78	78	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom	
3.etasje	51	51	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Omkleddningsrom	Bod
Sum	129	129	0		

Kommentar

Omkleddningsrom innenfor gang i 3.etasje er vurdert som P-rom. Bod har himlingshøyde under 1,90 meter og er dermed ikke målbart. Gulvareal i bod på 4 , 5 m2 er ikke medtatt i arealoversikten. REF 3940: Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 2. utgave 9. feb2015 .

Lovlighet

Byggetegninger

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

Omkleddningsrom innenfor gang i 3.etasje er vurdert som P-rom. På tegninger fra byggeår vises rommet som bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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
21.4.2023	Hans Holt	Takstingeniør
	Lars Burud	Kunde
	Kari Anette Burud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 Tønsberg	149	172		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Olsrødsvingen 21B							
Hjemmelshaver							
Burud Kari Anette, Burud Lars							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Olsrødsvingen 21 B Tønsberg kommune

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra Olsrødsvingen

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Felles tomt med felles uteområder



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2023	Oversendt fra megler	Fremvist	0	Ja



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/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ2012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Z Eiendom AS

Oppdragsnr.

2230146

Selger 1 navn

Kari Anette Burud

Selger 2 navn

Lars Burud

Gateadresse

Olstrødsvingen 21B

Poststed

Tolvsrød

Postnr

3150

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

9

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse

Noen takstein var ødelagt, dermed dryppet det litt vann inn i dørkarmen, kjøkken. Skaden ble reparert via sameie umiddelbart. I 2011 hadde hele bygget setningsskader, ble utbedret i 2012. JM Bygg stod som ansvarlig, og innhentet faglig arbeidskraft .

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

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

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20

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

☒ Nei ☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23

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

☒ Nei ☐ Ja

24

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei ☐ Ja

26

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Økt ca 500 Kr pr mnd. fra 1/4-23. Vedtatt på styremøte i 2023.

27

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

☒ Nei ☐ Ja

28

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Ny veranda mot vest, antas 2024. Bekostes av sameie, via felleskostnader.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230146

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Anette Burud	4778ecb3cdfbbabb718800e c2bb4953c2db7d387	18.04.2023 08:12:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Burud	0b5beeeba93a03ee53ca92 857a5d82d439c7ed86	18.04.2023 09:05:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230146

- 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>

nets

Årsmøte for Sameiet Olsrødsvingen 15. mars 2023

Til stede: Solveig Fjæreide, Heidi Nordblom og Ronny Henriksen, Bodil Gerd Svendsen, Anne Kristin Moe, Sissel Sannum, Bjørg Lindtveit, Tove og Anders Haneborg, Marit Reine, Gerd Strand, Reidun Kleven, Margrethe og Geir Mathiesen, Beate og Steinar Bingen, Kjell Hovde, Elisabeth og Gjermund Skrede.

Ved fullmakt: Kari Sørle, Rune Jacobsen, Elise Ellefsen, Svein Arne Gullord.

1. Konstituering

- Møtet er lovlig innkalt.
- Antall stemmeberettigede er 19 seksjonseiere, herunder 4 fullmakter.
- Valg av møteleder ble styreleder Tove Brodahl Haneborg.
- Protokollfører er valgt Gerd Strand, og Anders Haneborg er valgt til å undertegne protokollen.
- Dagsorden er godkjent.

2. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2023

Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.

3. Gjennomgang av årsregnskap 2023 med revisors beretning

- Revisors honorar for 2022 er kr. 15.000, -.
- Honoraret til styrets medlemmer for 2023 ble vedtatt til kr. 30.000, -
- Årsregnskap for 2022 ble godkjent.
- Revisors beretning for 2022 ble godkjent.

4. Budsjett for 2023 ble enstemmig vedtatt.

5. Valg

- Nytt styremedlem etter Margrethe T. Mathiesen ble valgt Ellen Breian.
- Årsmøtet valgte Tove Brodahl Haneborg til styreleder for 2 nye år og disse fortsetter i styret:
Styreleder Tove Brodahl Haneborg (to år) og styremedlem Kjell Hovde (ett år) og Margrethe T. Mathiesen er vararepresentant i ett år.

6. Forslag til endringer i husordensregler

Styret har lagt frem endringer i husordensregler for sameiet og disse ble gjennomgått og godkjent.

7. Forslag til endringer i vedtekter

Styret har lagt frem endringer i vedtekter for sameiet og disse ble gjennomgått og godkjent med noen endringer fra årsmøtet.

8. Innkomne saker

Det er ikke kommet noen saker fra sameierne til årsmøtet.

9. Bekjentgjørelser

*I håndbok for styremedlemmer - Styret skal sørge for at styrearbeidet organiseres og gjennomføres på en tilfredsstillende måte. Styremedlemmene skal ikke påta seg alt det daglige tidkrevende arbeidet, men treffe beslutningene, delegere og kontrollere at de blir satt ut i livet på riktig måte. Styret skal kontrollere at løpende og periodiske oppgaver blir utført. Styret skal organisere og sette andre i arbeid i stedet for at styremedlemmene utfører alt arbeidet selv. Det har styret formell adgang til. Styret bør sørge for at det etableres gode rutiner for de forskjellige typer av styrearbeid og har derfor utarbeidet en styreinstruks.

*Fryseboks i boden – strømmen i bodene går på fellesstrøm og de som har fryseboks i boden sin betaler kr. 300,- i året.

*Lys i garasjen – vi må sjekke om den står på. Det er bare å se på bryteren ved siden av sikringsskapet.

*En stadig påminnelse – husk å lukke døra til garasjen.

*Porten har det vært mye problemer med. Husk å agere når dere ser at porten er åpen. Det skal være satt opp lapp ved begge dører med beskjed om hvordan få i gang porten igjen. Det er å dra ut kontakten, vente i 10 sek. før den settes inn igjen.

*Lett vedlikehold – styret foreslår at en gruppe, ledet av Kjell Hovde tar tak i disse oppgavene. Det var flere som meldte seg.

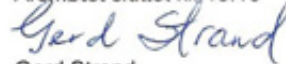
*Utvendig vedlikehold som maling av rekkverk på verandaer bør den enkelte sameier selv ta tak i. Styret har besluttet at håndløper/vannbrett skal males i sort for et helhetlig inntrykk.

*Når det skjer uhell på fellesområdene, må det gis beskjed til styret, eller det kan fikses selv.

*En annen ting – når det er onsdagsvask av mat-søppeldunker, vi må huske å bytte dunk sånn at de som skal vaske, slipper å ta ut poser.

*Styret vil gi en liten påskjønnelse til Svein Arne Gullord for mange års ekstra dugnad i sameiet, og gir han boken Magiske Tønsberg – en byvandring. Margrethe T. Mathiesen ble takket for sitt arbeid som styremedlem og fikk et gavekort fra Norli.

Årsmøtet sluttet kl. 19:10


Gerd Strand
Protokollfører


Anders Haneborg

ÅRSBERETNING for 2022

Sameiet Olsrødsvingen, Gnr. 149 Bnr. 172, ligger i Tønsberg kommune og er organisert som et eierseksjonssameie, org.nr. 987 568 089. Sameiet består av 3 bygninger med 8 leiligheter i hver. Forsikringsselskapet som sameiet benytter er If, avtalenummer SP3153622.3.1

Sameiet har vedtektsfestet formål å sikre sameiernes felles interesser og å forestå administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg.

Styrets sammensetning

Styreleder Tove Brodahl Haneborg
Sekretær Kjell Hovde
Styremedlem Margrethe T. Mathiesen
Varamedlem Sissel Sannum

Styrets arbeid i 2022

Dette styret har avholdt 7 styremøter og 2 arbeidsmøter. I løpet av året har det også vært møte med Jan Skilbred, HWA og JM Norge. Det har vært innhentet tilbud på diverse vedlikehold og gjort møter med Engers Malerfirma, Primer Malerservice og Basberg Vedlikeholdsservice.

Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnad med godt fremmøte. Styret sender en takk til alle som deltok.

Styret har gjort en skriftlig HMS- internkontroll som viser at alle sameiere har røykvarslere, pulver- og/eller skumapparater og har gjennomført sikkerhetstiltak i sine leiligheter.

4 verandaer i bygg 1 ble utbedret av HWA og de har også utbedret trappenedgang til garasjen (nord). Dette ble en stor økonomisk belastning og sameiet har fått en avtale med HWA ved at betalingen blir delt i flere avdrag også inn i 2023.

I sameiets garasje har BlueTec installert infrastruktur for elbil-ladere hvor den enkelte sameier selv må bestille og betale ladestasjon.

Utelysene sluttet å virke i juni, den gamle lyssensoren var defekt og er byttet ut med et astro-ur. Det viste seg at det også var en dårlig kobling ved utelyset ved nr. 35 og nr. 27, dette er nå utbedret.

Windsor Door har hatt service på garasjeporten og byttet defekt styring og Xpert har koblet lys og vifte til styrekabelen.

Blikkenslagermester Jan Skilbred har gjort ettersyn på tak og byttet ødelagte takstein. Det er også skiftet råtne bord på arkene og disse har fått ett strøk maling.

Styret har kjøpt og lagt ned ny slukrist ved garasjeporten og i trappenedgangen til garasjen (nord) har det blitt montert rekkverk.

I forbindelse med Bodil Kranstads bortgang har sameiet sendt en bærebutikk og fått hyggelig takk fra de etterlatte.

Styret hadde en befaring 19. september sammen med JM Norge vedrørende veranda-stolper som fremdeles synker ved bygg 3. Tilbakemeldingen fra JM er de tar ansvar for oppfølgingen av stolpene. JM ved Kvalshaugen bygg har rettet opp alle stolpene 28. november.

Samarbeidet i styret har vært godt og styret har også jevnlig kommunikasjon utenom styremøter.

Kommentar til den økonomiske utviklingen

Driftsresultatet i 2022 var kr. - 385.917,- mens årets underskudd er kr. 385.061,-.

Sameiet har i 2022 renoverert 4 verandaer ved bygg 1 og gjort vedlikehold av trappen ned til garasjen. Dette kostet totalt kr. 672.115,- og det er gjort en avtale med HWA angående en nedbetalingsplan. I 2022 ble det nedbetalt kr. 300.000,-.

Ettersyn på taket med bytting av takstein og råtne bord kostet kr. 110.525,-.

Sameiet har gått over til månedlige innbetalinger og har ikke hatt problemer med å kreve inn fellesutgifter.

Pr 31.12.22 er innestående på bankkonto for vedlikehold kr. 47.383,83.

Bankkontoen skal dekke vedlikehold av tak og yttervegger, det elektriske anlegget fram til sikringsskapet inne i de respektive leiligheter, felles vann- og avløpsledninger og garasjeanlegg. Eventuelt overskudd etter at dette er dekket kan brukes til betaling av drift og vedlikehold av gangveier, felles gjesteparkeringsplasser, snøbrøyting, hagestell, utomhusanlegg, forsikring av bygninger og felles løsøre.

Regnskapet føres av Saga Regnskap i Tønsberg. Sameiets revisor er Enter Revisjon AS i Tønsberg.

Fremtidig drift

Sameiets egenkapital pr. 31.12.22 er tapt. Dette skyldes at kostnadene vedrørende renoveringen av verandaer i bygg 1 ble større enn sameiets egenkapital. Styret har ordnet en nedbetalingsplan i samarbeid med HWA og vil i løpet av 2023 nedbetale resten av gjelden vår til HWA. Styret vil på årsmøtet legge frem et forslag om 15% økning i fellesinntekter og det er ikke planlagt store vedlikeholdsoppgaver i dette året. Styret legger frem et forslag til budsjett hvor resultatet vil være et lite overskudd.

Utarbeidelse av årsregnskapet er basert på forutsetning om fortsatt drift.

Arbeidsmiljø, likestilling og miljø

Sameiet har ingen ansatte, og betaler godtgjørelse til styret som består av en mann og to kvinner.

Sameiet forurener ikke det ytre miljø.

Olsrød, 22.02.2023


Tove Brodahl Haneborg
Styreleder


Kjell Hovde
Sekretær


Margrethe T. Mathiesen
Styremedlem

Årsregnskap 2022 for Sameiet Olsrødsvingen

Organisasjonsnr. 987568089

Utarbeidet av:

Saga Regnskap Tønsberg AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Træleborgodden 6
3112 TØNSBERG
Organisasjonsnr. 985213038

Sameiet Olsrødsvingen

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		997 839	762 120
Sum driftsinntekter		997 839	762 120
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	28 300	2 608
Annen driftskostnad	2	1 355 456	679 010
Sum driftskostnader		1 383 756	681 619
DRIFTSRESULTAT		(385 917)	80 502
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		856	173
Sum finansinntekter		856	173
NETTO FINANSPOSTER		856	173
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(385 061)	80 674
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(385 061)	80 674
ÅRSRESULTAT		(385 061)	80 674
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	(385 061)	80 674
SUM OVERF. OG DISP.		(385 061)	80 674

Balanse pr. 31.12.2022

Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	0	(483)
Andre kortsiktige fordringer	95 044	119 858
Sum fordringer	95 044	119 375
Bankinnskudd, kontanter o.l.	57 059	158 039
SUM OMLØPSMIDLER	152 103	277 414
SUM EIENDELER	152 103	277 414
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	(224 942)	160 119
Sum opptjent egenkapital	(224 942)	160 119
SUM EGENKAPITAL	(224 942)	160 119
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	4 377 045	116 968
Skyldig offentlige avgifter	0	40
Annen kortsiktig gjeld	0	286
SUM KORTSIKTIG GJELD	377 045	117 295
SUM GJELD	377 045	117 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	152 103	277 414

Olsrød 22.februar 2023

Tove Brodahl Haneborg
Tove Brodahl Haneborg
Styreleder

Kjell Hovde
Kjell Hovde
Styremedlem

Margrethe T. Mathisen
Margrethe T. Mathisen
Styremedlem

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Levetid for driftsmidler fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysninger om varige driftsmidler.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Pensjonsforpliktelser

Sameiet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Noter 2022

Note 1 - Lønn

	I år	I fjor
Lønn	4 400	2 286
Arbeidsgiveravgift	3 400	322
Andre lønnsrelaterte ytelser	20 500	0
Totalt	28 300	2 608

Note 2 - Annen driftskostnad

Annen driftskostnad består bl.a av:

Uforutsette utgifter, som gjelderel-bil lader	20 166
Reparasjon og vedlikehold utbedring av balkonger	672 115

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med kr 15 000-

Note 3 - Overføringer annen egenkapital

Sameiets egenkapital pr. 31.12.22 er tapt. Dette skyldes at kostnadene vedrørende renoveringen av verandaer i bygg 1 ble større enn sameiets egenkapital. Styret har ordnet en nedbetalingsplan i samarbeid med HWA og vil i løpet av 2023 nedbetale resten av gjelden vår til HWA. Styret vil på årsmøtet legge frem et forslag om 15% økning i fellesinntekter og det er ikke planlagt store vedlikeholdsoppgaver i dette året. Styret legger frem et forslag til budsjett hvor resultatet vil være et lite overskudd.

Utarbeidelse av årsregnskapet er basert på forutsetning om fortsatt drift.

Note 4 - Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld består av gjeld:

Leverandørgjeld	377 045
-----------------	---------

Det er ikke avsatt noe til fremtidskostnader.

VEDTEKTER FOR SAMEIET OLSRØDSVINGEN
Org.nr. 987 568 089

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.03.23

§ 1

Ovennevnte eiendom, Gnr. 149 Bnr. 172, består av 25 eierseksjoner som er gitt følgende seksjonsnummer:

Seksjonnr. / Leilighet	Seksjonstype B=boligseksjon	Brøk
1 (39A)	B	99/2831
2 (39B)	B	156/2831
3 (37A)	B	78/2831
4 (37B)	B	136/2831
5 (35A)	B	78/2831
6 (35B)	B	136/2831
7 (33A)	B	99/2831
8 (33B)	B	156/2831
9 (31A)	B	92/2831
10 (31B)	B	155/2831
11 (29A)	B	92/2831
12 (29B)	B	156/2831
13 (27A)	B	92/2831
14 (27B)	B	156/2831
15 (25A)	B	92/2831
16 (25B)	B	155/2831
17 (23A)	B	99/2831
18 (23B)	B	156/2831
19 (21A)	B	78/2831
20 (21B)	B	136/2831
21 (19A)	B	83/2831
22 (19B)	B	136/2831
23 (17A)	B	78/2831
24 (17B)	B	136/2831
25	N	1/2831

Seksjonene er selveiende leiligheter. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på den enkelte seksjons areal. Nevneren i sameiebrøken er summen av arealene.

§ 2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser og å forestå administrasjonen av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.

Sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett.

§ 3

De deler av bygningene som ikke i henhold til seksjoneringen er seksjoner, er fellesarealer til felles bruk.

Det er imidlertid ved kjøpekontrakt inngått en særskilt avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder, garasjeplasser og utearealer. Disse avtalene er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

Boligene har felles adkomst, men førsteetasjeeiere har eksklusiv bruksrett til utearealet foran stue og kjøkken. Annenetasjeeiere har to stk veranda.

§4

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sin seksjon, men bruksretten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

En sameier kan fritt omsette sin seksjon. Ved utleie til personer utenfor sameiet må sameier først innhente godkjenning fra Styret. Nektelse kan ikke skje uten saklig grunn.

Sameierne er forpliktet til å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Det samme gjelder for en leietager. Dersom dette ikke overholdes, kan sameiet forlange leieforholdet avsluttet.

§5

Sameierne er i fellesskap forpliktet til å dekke utgiftene til:

1. Vedlikehold av gangveier, felles uteareal, felles gjesteparkeringsplasser samt dekke utgifter til snøbrøyting.
2. Vedlikehold av tak og yttervegger, det elektriske anlegg frem til sikringsskapet inne i de enkelte leiligheter, felles vann- og avløpsledninger og garasjeanlegg.
3. Forsikring av bygninger og løsøre.

Sameierne er forpliktet til hvert år å betale til et felles vedlikeholdsfond, minimum to promille av byggenes årlige årlig forsikringssum. Fondet skal dekke vedlikehold nevnt under § 5, pkt. 1 og 2. Eventuelt overskudd kan brukes til betaling av andre fellesutgifter.

På grunnlag av årsbudsjettet skal hver sameier månedlig innbetale sin forholdsmessige andel til sameiets konto. Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

§6

Den enkelte sameier vedlikeholder:

1. Bruksenheten innvendig med tilhørende vinduer og dører.
2. Drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende bygningsdelen, utearealer eller tekniske anlegg som bare er til nytte eller brukes av den enkelte seksjonseier.

Sameieren kan foreta innvendige forandringer i seksjonen i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, zipscreen, utskifting av utelamper, installering av varmepumper samt innglassing og utvidelser av terrasse etc. må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted. Sameiere har det fulle ansvaret for installasjon og vedlikeholdet av de installasjoner som blir påført fellesareal (eks. yttervegg)

Bygningsforsikringen dekker visse skader en sameier ellers måtte ha dekket selv som for eksempel plutselig og uforutsett lekkasje fra vannrør i leiligheten eller brann i sikringsskap. I slike tilfeller dekkes egenandelen av sameiet. I de tilfeller bygningsforsikringen brukes, men hvor en sameier har opptrekk uaktsomt og normalt måtte ha dekket hele skaden selv, vil sameiet kreve at sameieren tilbakebetaler sameiets egenandel.

§7

Sameierne velger styre for sameiet på sameiemøtet. Styret består av 3 medlemmer; styreleder, sekretær, styremedlem og et varamedlem fra det avgåtte styret.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak truffet av sameiemøte. Styret har herunder plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Styret skal også påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameierne slik at man unngår at kreditorer gjør krav på gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal påse at forholdsmessige andeler av fellesutgiftene blir innkrevet gjennom regnskapsfører.

Styret kan ansette vaktmester og engasjere regnskapsfører.

§8

Regnskapsførerens arbeid består blant annet i regnskapsførsel, fakturering og kvartalsvis rapportering.

§9

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret varsler dato for dette senest fem uker i forveien. Varsel om innmeldte saker til årsmøtet skal sendes på e-post til sameierne.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller en tiendedel av stemmene, minst to eiere, krever dette avholdt. Det må samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

På årsmøtet har sameierne en stemme for hver eierseksjon de eier.

Vedtak på årsmøte treffes med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med de unntak som følger i denne bestemmelses neste ledd.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlig.
- b) Fastsettelse av vedtekter og endring av disse.
- c) Vedtak som nevnt i § 12, 4. ledd i Lov om Eierseksjoner.

En sameier kan på ordinært- eller ekstraordinært årsmøte være representert av fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak må minst halvparten av sameierne være representert på årsmøtet.

§ 10

På det ordinære årsmøtet behandles følgende:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap med revisors beretning
4. Godkjenning av budsjett
5. Plan for vedlikehold
6. Valg av styre
7. Innmeldte saker
8. Annen informasjon

§ 11

Forholdet mellom sameierne reguleres for øvrig ved Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 12

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for 2 % av seksjonens kjøpesum ved første gangs overdragelse i hver eierseksjon. Sameiets styre har til enhver tid plikt til å vike prioritet med panteretten innenfor 90 % av godkjent lånetakst. Taksten skal være avholdt av et medlem av Norges Takseringsforbund. Panteretten har ikke opptrinnsrett og tinglyses på de enkelte eierseksjoner. Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til etter 14 – fjorten – dagers varsel i rekommandert brev, å kreve seksjonen fraflyttet og solgt. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæringen.

§ 13

Hvis tvist i forbindelse med sameieforholdet oppstår, kan partene avtale at tvisten skal avgjøres ved voldgift hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Tønsberg tingsrett oppnevner formann. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32. Avgjørelser skal begrunnes.

§ 14

Henviser til årsmøtet 19. mai 2021 hvor det ble vedtatt å sende en oppmerksomhet til etterlatte eller bære ved sameiers bortgang. Se ref.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OLSRØDSVINGEN

Org.nr. 987 568 089

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.03.23

Innhold:

1. Generelt
2. Overdragelse og utleie av leilighet
3. Bruk av leiligheten
4. Sjøppel
5. Parabler, antenner
6. Dyrehold
7. Mating av fugler
8. Fellesarealer
9. Bruk av garasjeplass
10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

1. Generelt

- 1.1 Formålet med husordensregler er å ta vare på sameiets materielle verdier, dets utemiljø og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Ingen skal ta seg til rette på andres bekostning.
- 1.2 Vedtektene for sameiet, § 4, henviser til husordensreglene. Disse kan bare endres etter vedtak på årsmøte.
- 1.3 Klager på eller forslag til endringer av disse reglene, sendes skriftlig til styret.
- 1.4 Sameiere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler. Brudd på husordensreglene kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og etter § 4 i vedtekter for Sameiet Olsrødsvingen.
- 1.5 Dersom en sameiers oppførsel eller handling medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for de øvrige sameiere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Eierseksjonslovens § 27.
- 1.6 Fellesutgifter. Det blir kun utstedt faktura for betaling av fellesutgifter til nye sameiere eller når det er endringer av fellesutgiftene, ref. vedtekter for Sameiet Olsrødsvingen § 5.

6. Forslag til endringer i husordensregler

Styret har lagt frem endringer i husordensregler for sameiet og disse ble gjennomgått og godkjent.

7. Forslag til endringer i vedtekter

Styret har lagt frem endringer i vedtekter for sameiet og disse ble gjennomgått og godkjent med noen endringer fra årsmøtet.

8. Innkomne saker

Det er ikke kommet noen saker fra sameierne til årsmøtet.

9. Bekjentgjørelser

*I håndbok for styremedlemmer - Styret skal sørge for at styrearbeidet organiseres og gjennomføres på en tilfredsstillende måte. Styremedlemmene skal ikke påta seg alt det daglige tidkrevende arbeidet, men treffe beslutningene, delegere og kontrollere at de blir satt ut i livet på riktig måte. Styret skal kontrollere at løpende og periodiske oppgaver blir utført. Styret skal organisere og sette andre i arbeid i stedet for at styremedlemmene utfører alt arbeidet selv. Det har styret formell adgang til. Styret bør sørge for at det etableres gode rutiner for de forskjellige typer av styrearbeid og har derfor utarbeidet en styreinstruks.

*Fryseboks i boden – strømmen i bodene går på fellesstrøm og de som har fryseboks i boden sin betaler kr. 300,- i året.

*Lys i garasjen – vi må sjekke om den står på. Det er bare å se på bryteren ved siden av sikringsskapet.

*En stadig påminnelse – husk å lukke døra til garasjen.

*Porten har det vært mye problemer med. Husk å agere når dere ser at porten er åpen. Det skal være satt opp lapp ved begge dører med beskjed om hvordan få i gang porten igjen. Det er å dra ut kontakten, vente i 10 sek. før den settes inn igjen.

*Lett vedlikehold – styret foreslår at en gruppe, ledet av Kjell Hovde tar tak i disse oppgavene. Det var flere som meldte seg.

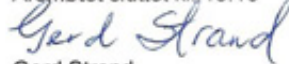
*Utvendig vedlikehold som maling av rekkverk på verandaer bør den enkelte sameier selv ta tak i. Styret har besluttet at håndløper/vannbrett skal males i sort for et helhetlig inntrykk.

*Når det skjer uhell på fellesområdene, må det gis beskjed til styret, eller det kan fikses selv.

*En annen ting – når det er onsdagsvask av mat-søppeldunker, vi må huske å bytte dunk sånn at de som skal vaske, slipper å ta ut poser.

*Styret vil gi en liten påskjønnelse til Svein Arne Gullord for mange års ekstra dugnad i sameiet, og gir han boken Magiske Tønsberg – en byvandring. Margrethe T. Mathiesen ble takket for sitt arbeid som styremedlem og fikk et gavekort fra Norli.

Årsmøtet sluttet kl. 19:10


Gerd Strand
Protokollfører


Anders Haneborg

BUDSJETT FOR 2023	Kto.	Totalt
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT		
<i>Fakturerte felleskostnader</i>	3100	kr 1 053 449
<i>Annen inntekt</i>	3101	kr 600
<i>Inntekt Monta (elbil)</i>	3102	kr 18 000
SUM SALGS- OG DRIFTSINNTEKT		kr 1 072 049
OPPGAVEPLIKTIG GODTGJØRELSE		
<i>Oppgavepliktig godtgjørelse</i>	5390	kr 29 000
<i>Oppgavepliktig godtgjørelse</i>	5395	kr 1 000
<i>Arbeidsgiveravgift</i>	5400	kr 4 100
SUM OPPGAVEPLIKTIG GODTGJØRELSE		kr 34 100
ANNEN DRIFTSKOSTNAD		
<i>Gaver til sameiere</i>	5901	kr 400
<i>Strøm</i>	6340	kr 41 000
<i>Strøm (elbil)</i>	6341	kr 18 000
<i>Uforutsette utgifter</i>	6393	kr 25 000
<i>Abonnement Kabel TV/ Bredbånd</i>	6550	kr 201 000
<i>Øvrige driftskostnader</i>	6560	kr 15 000
<i>Vedlikehold bygg</i>	6600	kr 443 000
<i>Vedlikehold uteområde</i>	6620	kr 35 000
<i>Vedlikehold teknisk</i>	6630	kr 15 000
<i>Honorar revisjon</i>	6701	kr 14 000
<i>Honorar regnskap</i>	6705	kr 14 400
<i>Forsikringspremie</i>	7500	kr 92 000
<i>Bankgebyr</i>	7770	kr 840
SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD		kr 914 640
FINANSIELLE POSTER		
<i>Renteinntekter</i>	8050	kr 500
SUM FINANSIELLE POSTER		kr 500
OVERSKUDD / UNDERSKUDD		kr 123 809



Z EIENDOM AS
POSTBOKS 55
3106 NØTTERØY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 2-23-0146 (Jesper Snekkestad)
Vår referanse: 3142618/21083069
Bestilling: C3 2023-04-14 (11) 17

Dato
14.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18243	91	18.12.2003	BEST. OM ADKOMSTRETT SLETING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	149	172	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Gjensidige NOR Eiendomsmegling AS



Rettkopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Erklæring vedrørende

g/bnr. 149/173 og

g/bnr. 149/172 i Tønsberg kommune

Denne erklæring erstatter erklæring tinglyst
02.12.02 - dagboksnummer 16683.

Hjemmelshaver til gnr. 149 bnr. 172 har rett
til bruk av felles lek- og uteoppholdsareal på
gnr. 149 bnr. 173 vist på kartskisse.

Hjemmelshaver til gnr. 149 bnr. 173 har rett
til bruk av felles lek- og uteoppholdsareal på
gnr. 149 bnr. 172 vist på kartskisse.

Hjemmelshavere til gnr. 149 bnr. 172 har rett
til bruk av atkomst betegnet A på kartskisse.

Hjemmelshavere til gnr. 149 bnr. 173 har rett
til bruk av atkomst betegnet B på kartskisse.

Denne erklæring innarbeides i
sameievedtekt og vedlegges
kjøpekontrakten for hver leilighet innenfor
hele felt C5.

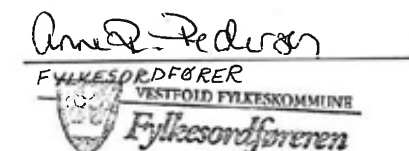
Tønsberg kommune samtykker i at denne
erklæringen kan tinglyses og erstatte
tidligere tinglyst erklæring med
dagboksnummer 16683.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på
gnr. 149 bnr. 172, og 173 og kan ikke slettes
uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg 18.06.03

Mester eiendom Tønsberg as

Byggholt as – region Vestfold



1.480,-

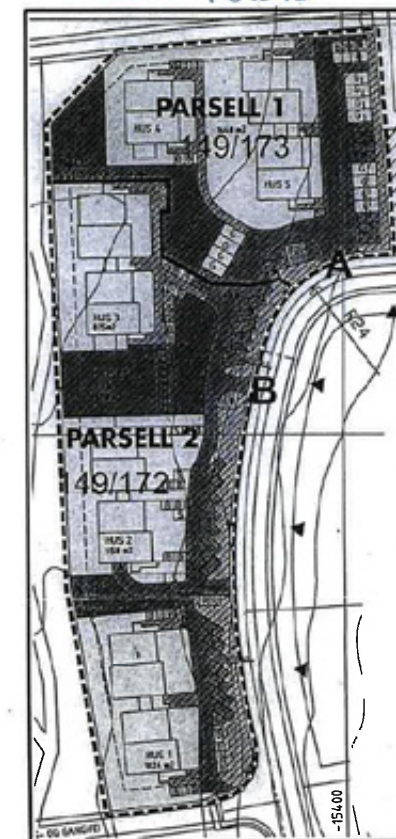
Side 1 av 1

Sned

TINGLYST

18 DES. 2003

TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 18243



Doknr: 18243 Tinglyst: 18.12.2003 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Sameiet Olsrødsvingen
v/ Saga Regnskap AS/Sameiets formann
Postboks 2261
3103 Tønsberg

helle@sagaservices.no

Kopi: sameiet.olsrodsvingen@gmail.com

Vår referanse:	Megler:	Telefon:	Vår dato:
2-23-0146	Jesper Snekkestad	90 85 25 27	13.04.2023

Salg av eierseksjon i Sameiet Olsrødsvingen

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Olsrødsvingen 21B, 3150 Tolvsrød
Hjemmelshaver(e): Kari Anette Burud / Lars Burud
Eiendom: Gnr. 149 Bnr. 172 Snr. 20 i Tønsberg kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Fra og med 1. januar 2020, er alle eierseksjonssameier forpliktet til i sine vedtekter å ha bestemmelser knyttet til en bytteordning som skal sikre at parkeringsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede er tilgjengelig for seksjonseiere som har behov for disse. Vi ber om å få opplyst om styret har gjort slik vedtektsendring. Til informasjon så informeres det bare om at styret er ansvarlig for en slik vedtektsendring

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
Z Eiendom AS

Jesper Snekkestad
Partner - Eiendomsmegler MNEF

Z-Eiendom AS

Postadresse: PB 55, 3106 Nøtterøy

Tønsberg besøksadresse: Olsrød Park, Gauterødveien 6, 3154 Tolvsrød – Nøtterøy besøksadresse: Torvet 5, 3120 Nøtterøy
Stokke besøksadresse: Fredrik Stangsgate 3, 3160 Stokke – Revetal besøksadresse: Revetalgata 6, 3174 Revetal
Org. nr. 988 024 082 MVA – E-post: post@z-eiendom.no – Internett: www.z-eiendom.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 149 Bnr. 172 Snr. 20 i Tønsberg kommune
Adresse: Olsrødsvingen 21B, 3150 Tolvsrød
Onr. 2-23-0146

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd Kr. 4.247,-

Felleskostnader inkluderer forsikring av bygninger, kabel-TV/bredbånd, vedlikehold av bygninger og fellesområder og drift av sameiet.

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	
	avdrag	Kr	
	og driftsutgifter	Kr	

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i	If	Polisenr	SP3153622.3.2	Forfall	Betalt
	forsikring				

Andel felles gjeld kr.	0,-	pr	
Långiver / lånenr.			
Lånets totale saldo		pr	
Lånetype			Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats		pr	
Dato siste termin			

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr.		pr	
Total formue kr.		pr	

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Sameiet har ingen planer om økning i felleskostnader i 2023

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Gebyr(er):

Det gjøres oppmerksom på at gebyrer for eierskifte/forretningsfører først betales sammen med oppgjøret.

Navn:	Tove Brodahl Haneborg
Adresse:	Olsrødsvingen 29B, 3150 Tolvsrød
Telefon:	99630230
Fax:	
E-post:	sameiet.olsrodsvingen@mail.com

Dato og sted: Olsrød 14 / 04.23

Forretningsførers stempel/underskrift

- ✓ Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring – avtalenummer SP3153622.3.2
- ✓ Felleskostnader for seksjonen er kr. 4.247,-
- ✓ Felleskostnader betales den 20. hver måned
- ✓ Fellesutgiftene inkluderer: forsikring av bygninger, kabel-TV/bredbånd, vedlikehold av bygninger og fellesområder og drift av sameiet.
- ✓ Det følger 1 garasje plass med leiligheten, og det er 21 parkeringsplasser i fellesområdet.
- ✓ Sameiet har ikke fellesgjeld.
- ✓ Sameiet har 2 dugnader i året – vår og høst.
- ✓ Hver leilighet skal rengjøre søppelbod /-dunker. Det er satt opp liste i søppelbodene. Vi har 2 søppelboder fordelt på 24 leiligheter og vasker matavfallsdunken hver uke og de andre dunkene når de blir tømt.
- ✓ Dyrehold er tillatt.

Retureres etter tinglysing til

Byggholt AS
P.b. 2053
3103 Tønsberg

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0704	Tønsberg	149	172

2. Hjemmelshaver(e)	
Fedulusnr/Org nr (11/5 siffer 2)	Navn
829 350 122	Byggholt AS



Doknr: 15780 Tinglyst: 04.11.2004 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	99	BG	13	B	92	BG	25	N	1	
2	B	156	B	14	B	156	B	26			
3	B	78	BG	15	B	92	BG	27			
4	B	136	B	16	B	155	B	28			
5	B	78	BG	17	B	99	BG	29			
6	B	136	B	18	B	156	B	30			
7	B	99	BG	19	B	78	BG	31			
8	B	156	B	20	B	136	B	32			
9	B	92	BG	21	B	78	BG	33			
10	B	155	B	22	B	136	B	34			
11	B	92	BG	23	B	78	BG	35			
12	B	156	B	24	B	136	B	36			
Sum tellere:				2826				= nevner: 2826			

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Hjemmelshaver til g/bnr. 149/173 har rett og plikt til drift og vedlikehold av eget ledningsanlegg og ledningsanlegg felles med denne eiendom fra eget tilknytningspunkt fram til tilknytning for kommunalt ledningsanlegg.	
Kabeletater for strøm, telefon og TV-signal har rett til drift og velikehold av kabler for denne eiendom og g/bnr. 149/173.	

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utledd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefello/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefello/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
15.10.04		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering a)

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt a)
☒ Tillatelsen er inntratt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr Bnr Feste nr Snr kommune
149 172 Tønsberg

Dato Stempel og underskrift

22/10-04

TØNSBERG KOMMUNE
BORGMEISTER
[Signature]

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=bollseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameleseksjon bolig, SN=sameleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntratt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtes samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

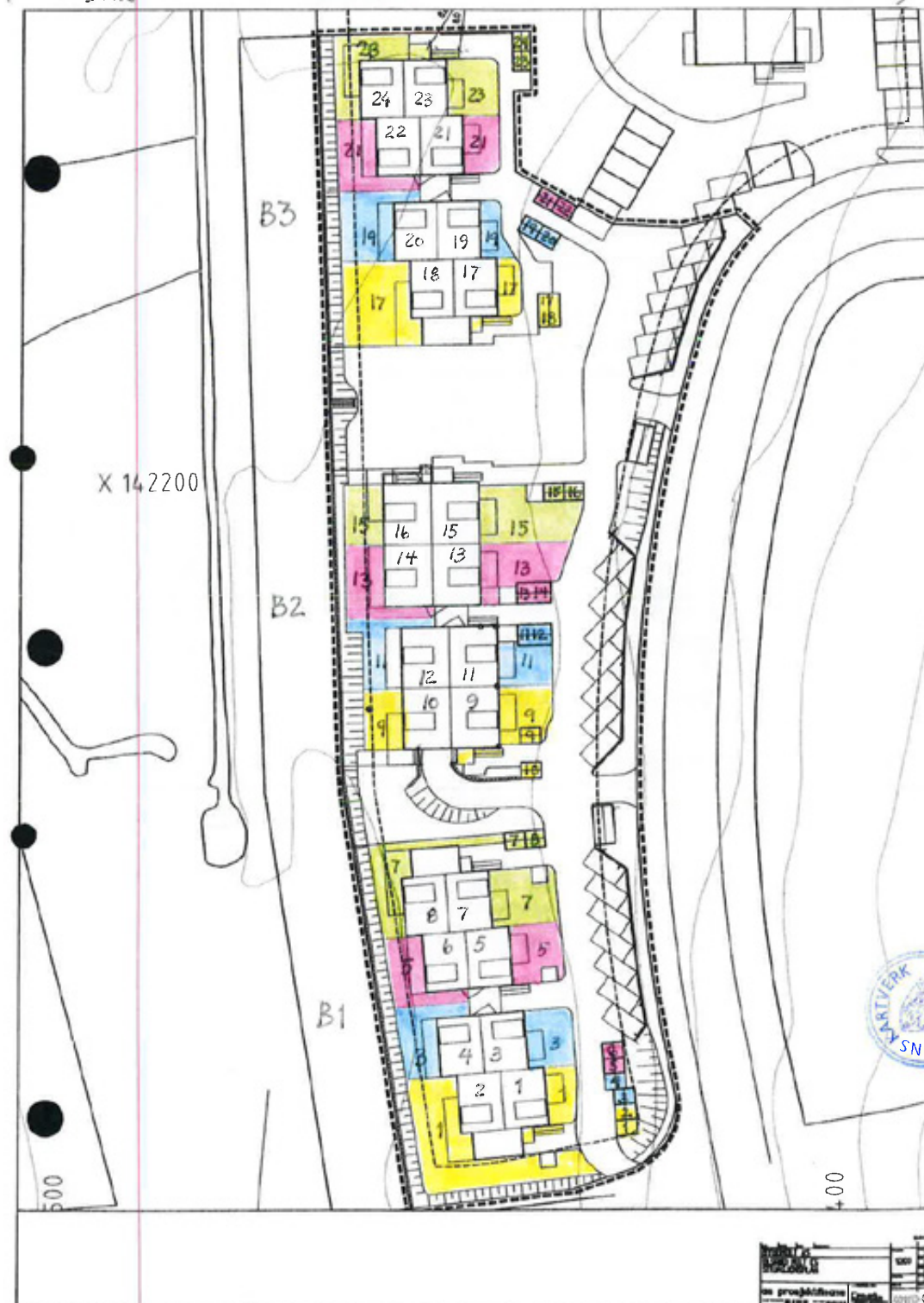
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



Dato Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

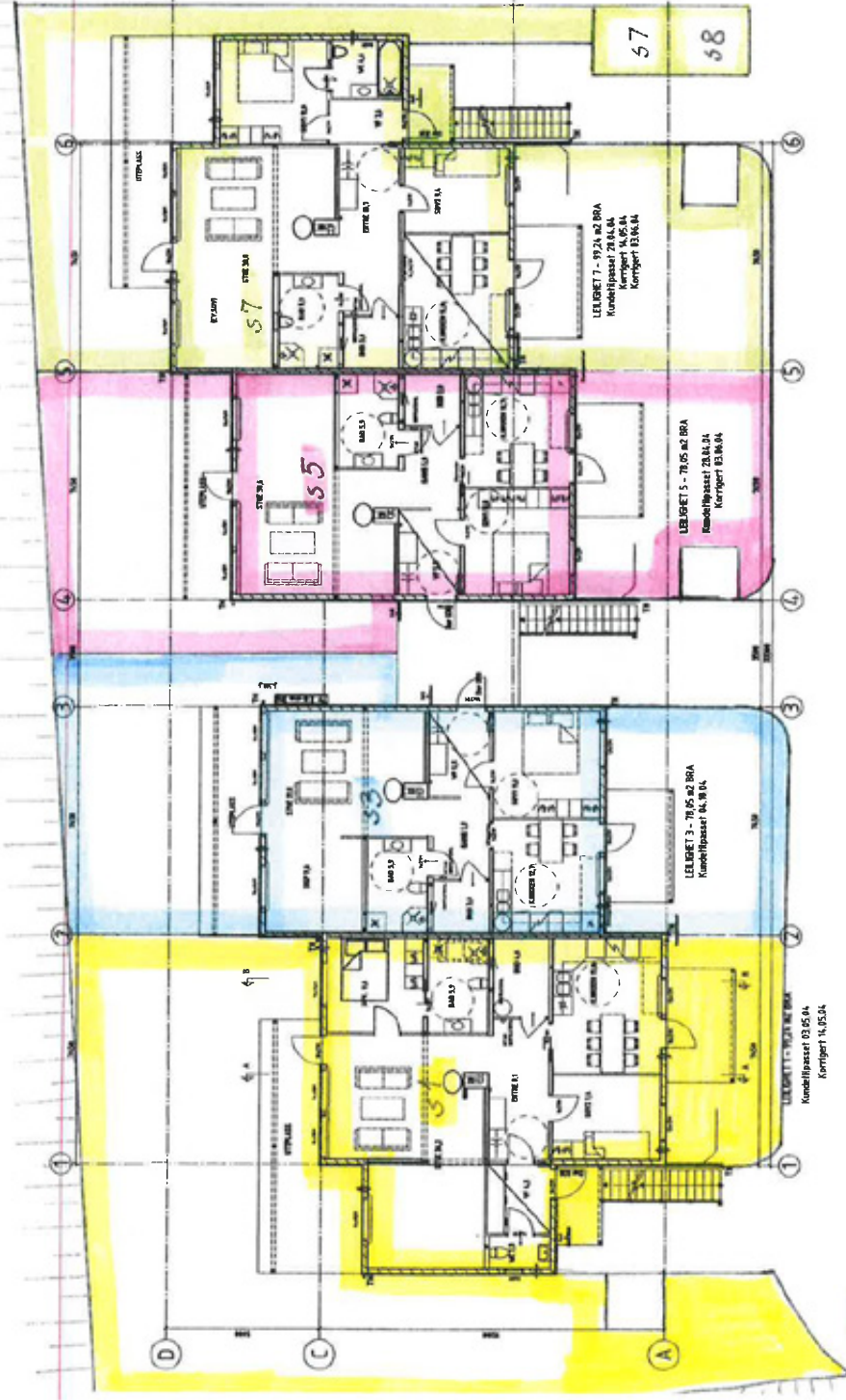
U/BNR 149/172 - TØNSBERG

Vedlegg a)



G/BNR 149/172-JONBERG

Vedlegg b.) 1

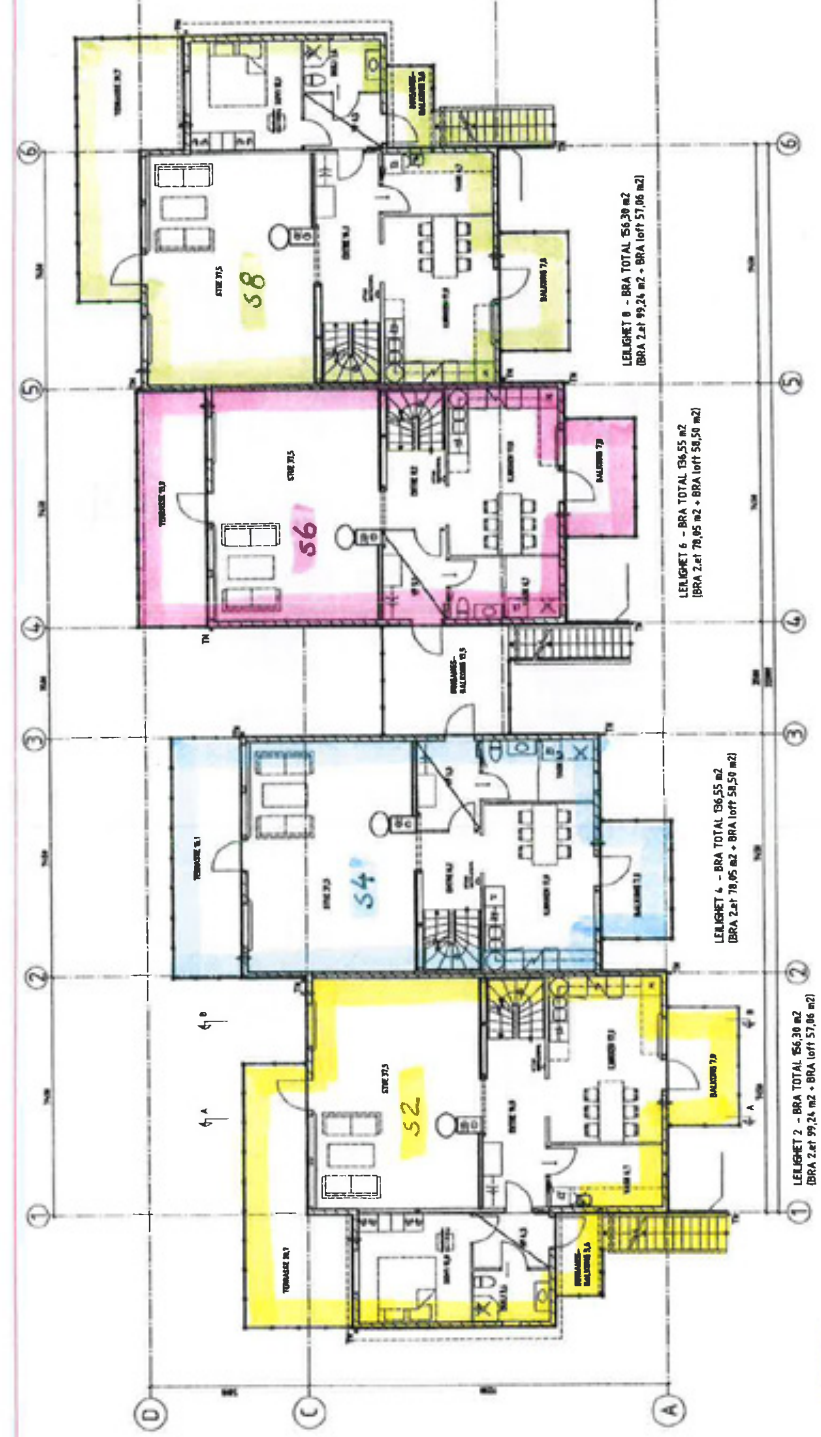


HUS 1 - 1. ETASJE

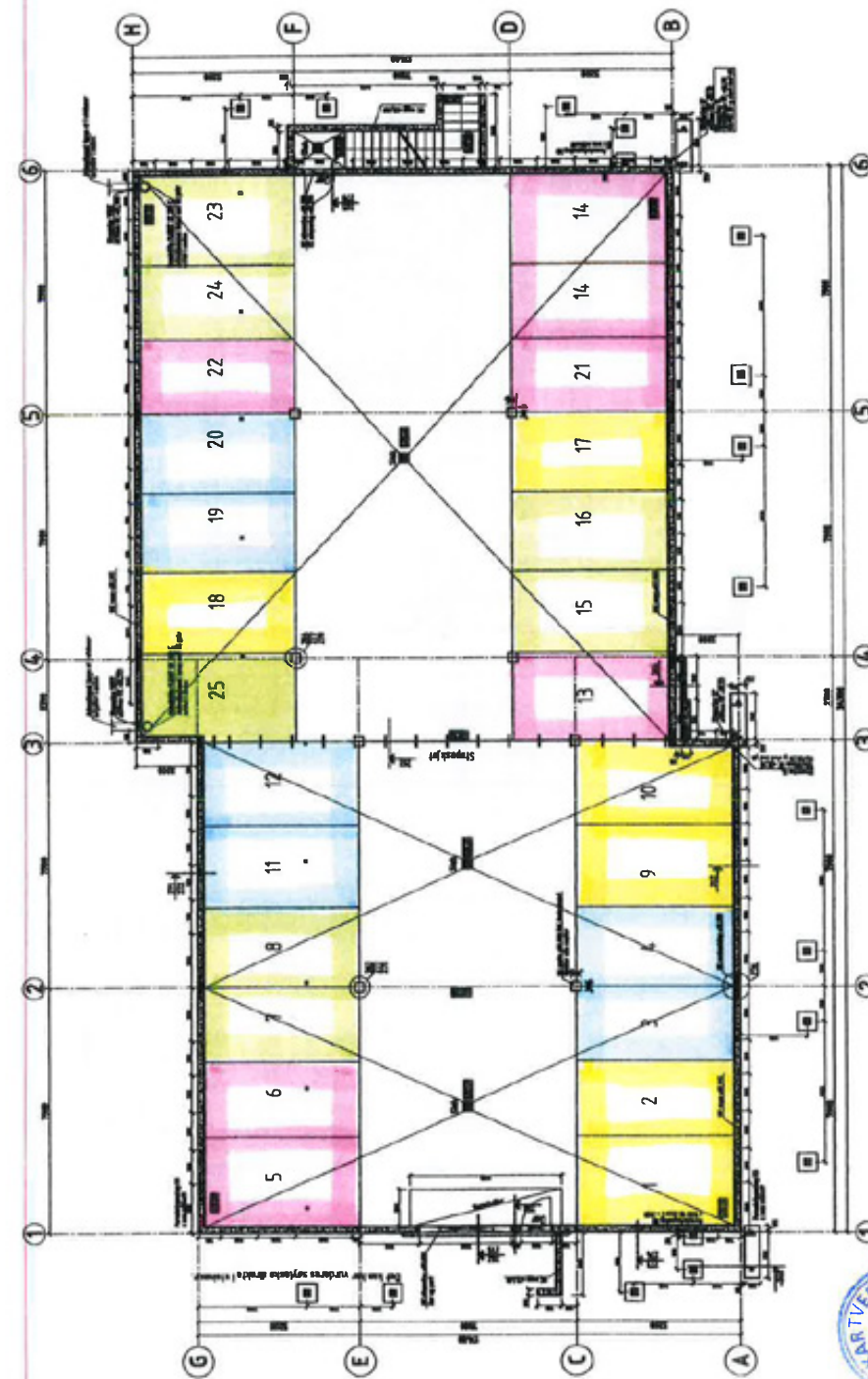
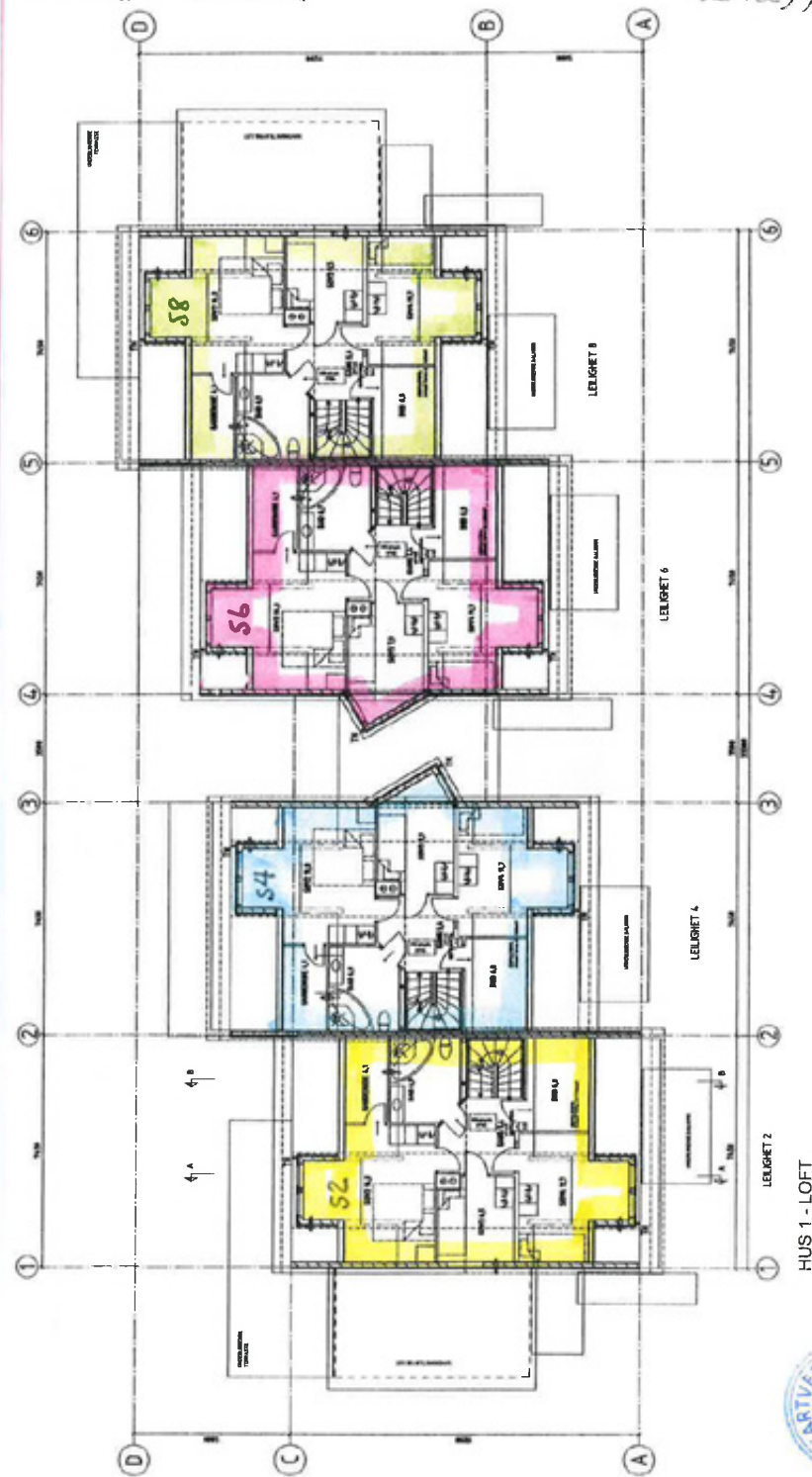
5
5
5
5
5

GIBNR 149/172 TØNSBERG

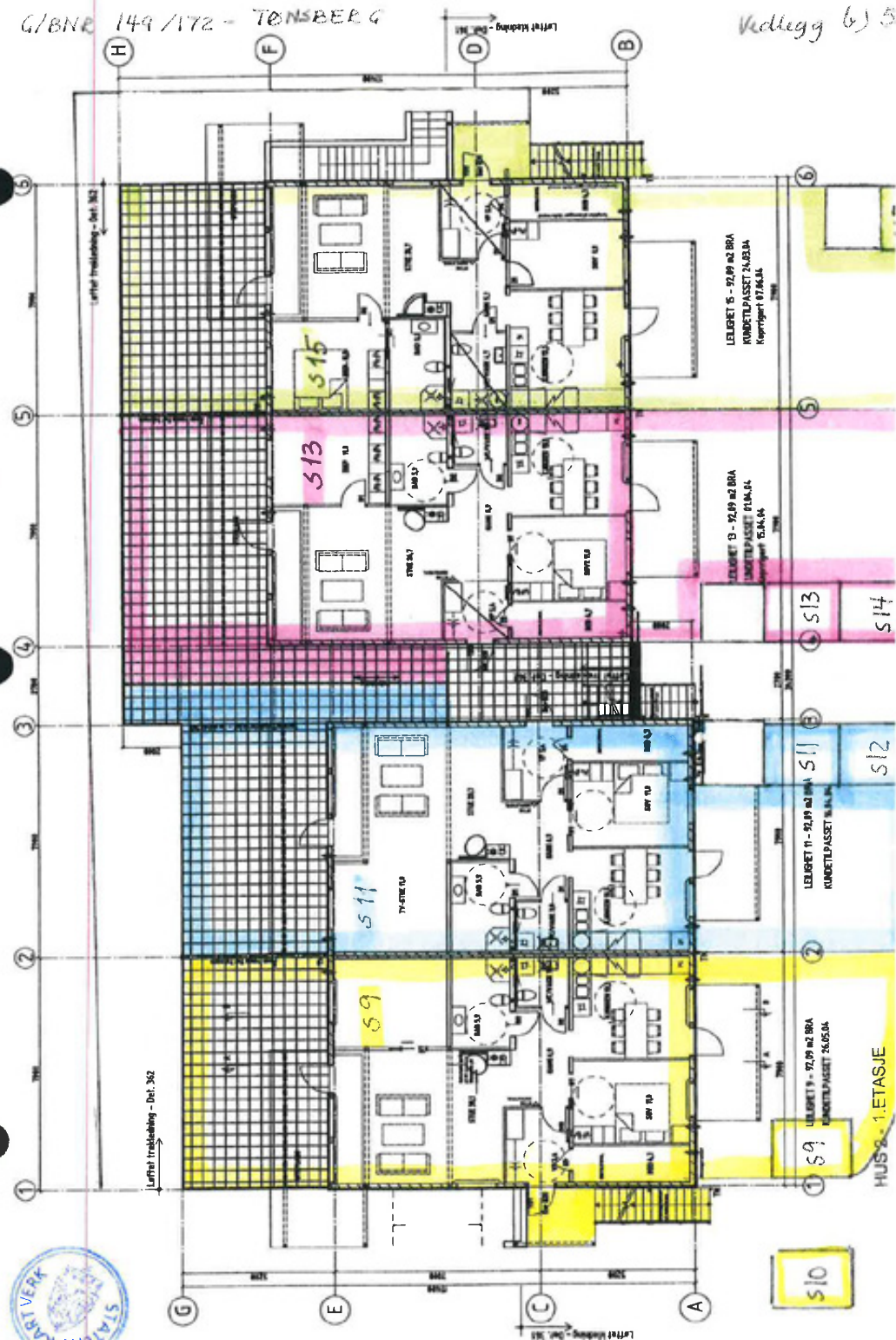
Vedlegg b) 2



HUS 1 - 2.ETASJE

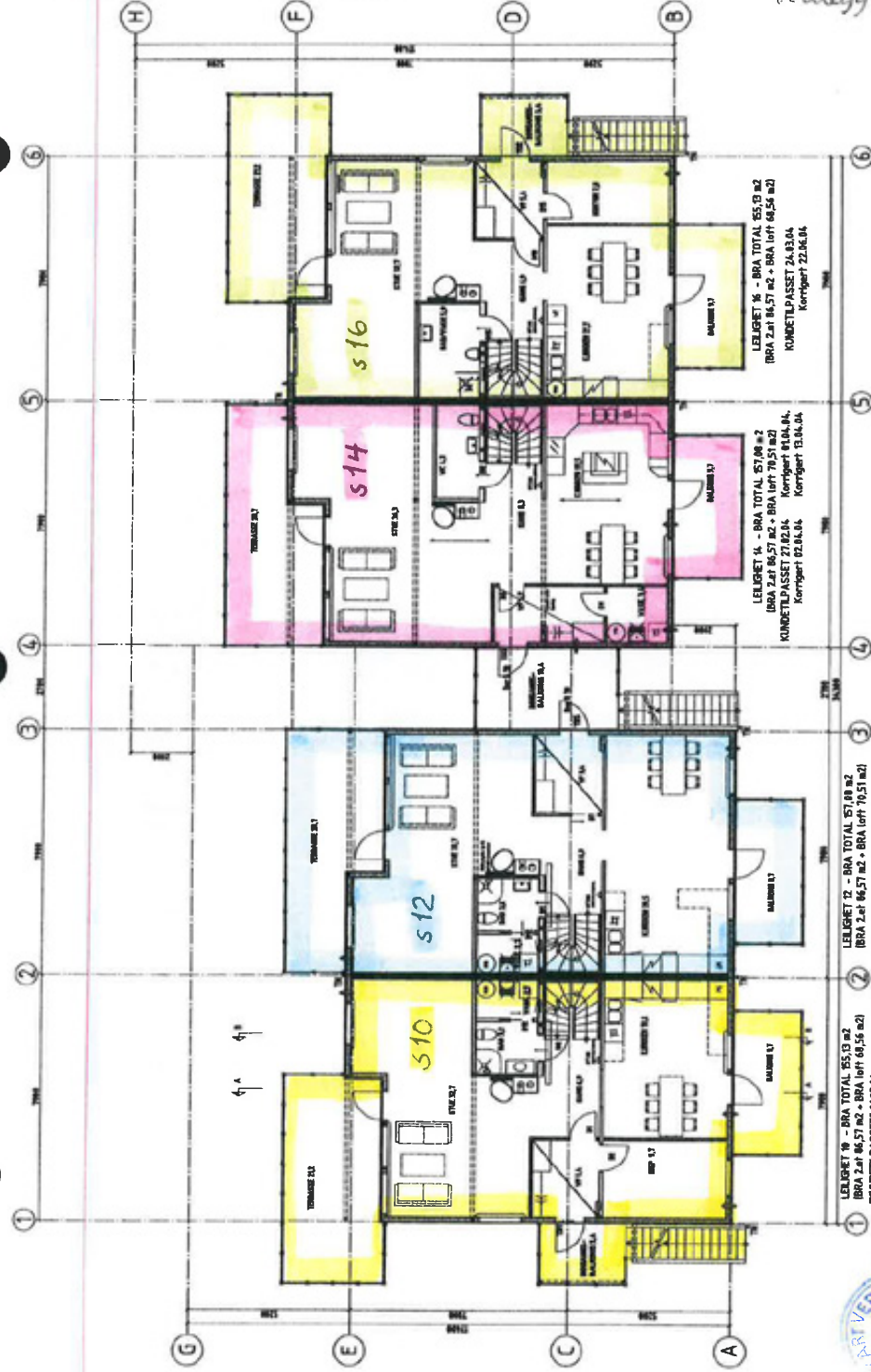


Vedlegg b) 5



G/BNR 149/172 - TØNSBERG

Vedlegg 6) 6

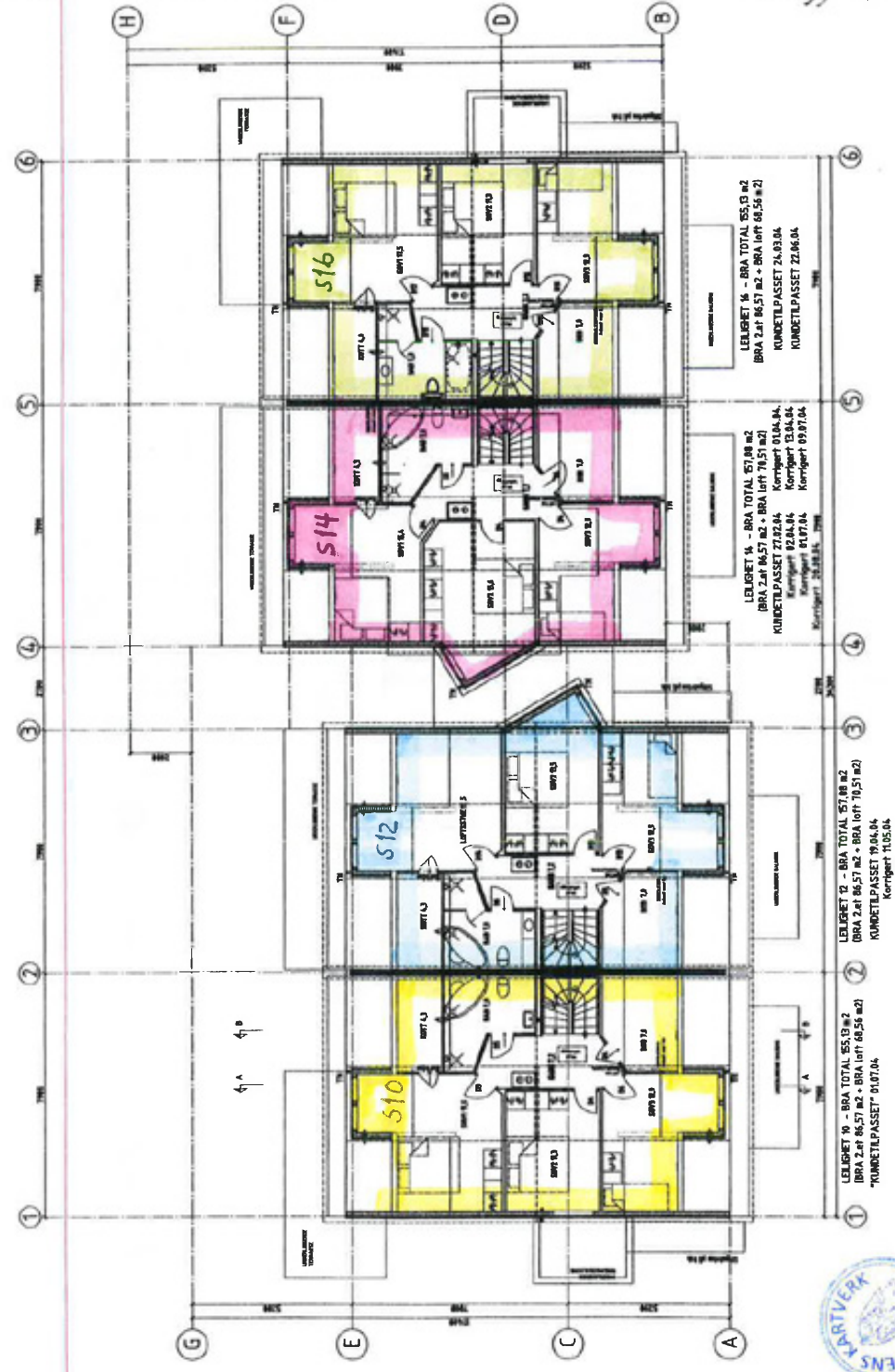


HUS 2 - 2. ETASJE



G/BNR 149/172 - TØNSBERG

Vedlegg 6) 7

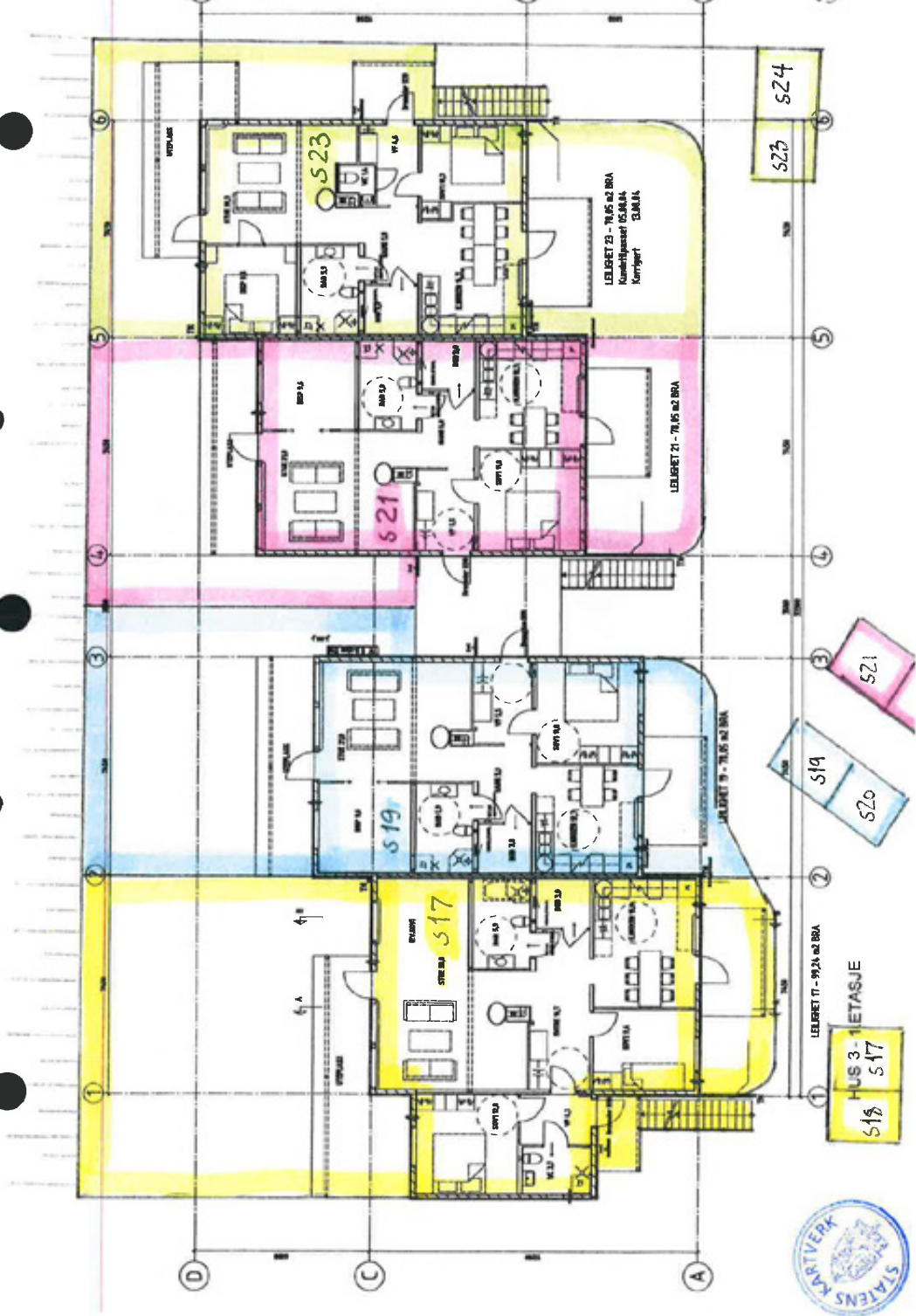


HUS 2 - LOFT



G/BNR 149/172 - TØNSBERG

Veddugg b.) 8



G/BNR 149/172 - TØNSBERG

Vedlegg b) 9



HUS 3 - 2. ETASJE



G/BNR 149/172 - TØNSBERG

Vedlegg b) 10



HUS 3 - LOFT





Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		MurFrittstående		MurLoddrett
	Hekk		AnnetGjerde		Gatelys
	Luftledning trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Sti		Fortauskant
	Vegdekkekant		Vegkantavkjørsel		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Frittstående trapp
	Høydekurve		Kanal og grøft		



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Bjørn Andersen
Direkte tlf:
Vår ref.: 18/1669
Deres ref.:

Vår dato: 17.10.2018

Lars Burud
Olsrødsvingen 21 B
3150 TOLVSRØD

OLSRØDSVINGEN 21 B - 0149/0172/0/20 - TØNSBERG KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget 17.10.18 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier: Lars Burud
For VIB: Bjørn Andersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mona Larsen
Feiermester

Postadresse:
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Nøtterøy brannstasjon
Kopstad brannstasjon

Ollebukta 6, Tønsberg
Kirkeveien 222, Borgheim
Nykirke

Bestemmelser til bebyggelsesplan for felt C5, innenfor reguleringsplan for Olsrød - Døsserød. Plan nr. 57008-B3,

§ 1.

Reguleringsformål:

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde for bolig - konsentrert småhusbebyggelse
 Spesialområde- renovasjon
 Fellesområde - felles adkomst og parkering
 - felles gangareal
 - felles uteoppholdsareal, lek
 - annet fellesareal

§ 2.

Byggeområde for bolig:

For planområdet gjelder de bestemmelser om utnyttelsesgrad, byggehøyder og takvinkler som er vedtatt gjennom reguleringsplan for Olsrød – Døsserød plan nr. 57008.

§ 3.

Spesialområde renovasjon:

Containere og beholdere for avfall skal plasseres i eget bygg innenfor spesialområdet.

§ 4.

Fellesområder:

§ 4.1 Felles adkomst og parkering:

Området skal nyttes til felles adkomst og parkering, som vist på plankartet, for boligenhetene innenfor planen.

Anlegget skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

§ 4.2 Felles gangareal:

Området skal nyttes til felles gangadkomst og sykkelparkering, som vist på plankartet, for boligenhetene innenfor planen.

Anlegget skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

§ 4.3 Felles uteoppholdsareal, lek:

Området skal nyttes til felles leke- og oppholdsområde for boligenhetene innenfor planen.

Anlegget skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

§ 4.3 Annet fellesareal:

Rabatten skal beplantes med trær og opparbeides parkmessig.

Anlegget skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

§ 5.

Fellesbestemmelser:

§ 5.1

Feltet kan bygges ut i etapper. Det skal til en hver tid være opparbeidet min. 1,9 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

§ 5.2

Før byggetillatelse gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av det faste utvalget for plansaker, som skal inneholde :

Husplassering, eksisterende og fremtidig terrenghøyder samt eventuelle støttemurer og trapper. Utforming og materialbruk på; gangstier, trapper, plasser og lekeområder. Ny beplantning, herunder plantevalg innenfor felles uteoppholdsareal, felles lekeområde og annet fellesareal.

§ 5.3

Før området tillates bebygd må det dokumenteres at gjeldende grenseverdier for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Ev. nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 5.4

Innenfor planen skal det være en parkeringsdekning tilsvarende min. 1,9 parkeringsplasser pr. leilighet.

Vedtatt av det faste utvalg for plansaker
 sak:190/02, 27.09.02

Per

Per Engeseth
 Byggesaks-og arealplansjef

Kristian Ottesen

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

HUS1-5 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (M/ BODER)

G GARASJER I BOLIGOMRÅDER

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

R ANNET SPESIALOMRÅDE

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)

 FELLESOMRÅDER (SYKKELPLASSERING)

 FELLES AVKJØRSEL

 FELLES GANGAREAL (FELES GANGAREAL OG SYKKELPLOSSERING)

 FELLES PARKERINGSPLASS (GJESTEPARKERING)

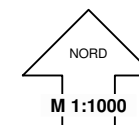
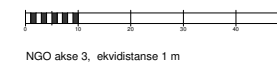
 FELLES LEKEAREAL FOR BARN

 FELLES GRØNTANLEGG

 ANNET FELLEAREAL FOR FLERE EIENDOMMER
 (SYKKELPLASSERING, RABATT, RABATT BEPLANTET MED TRÆR, RENOVASJONSBEHOLDERE)

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

— — —	PLANENS BEGRENSNING
————	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- - - - -	BYGGEGRENSE
- - - - -	EIENDOMSGRENSE
- - - - -	REGULERT PARKERINGSFELT
↔	AVKJØRSEL



TØNSBERG KOMMUNE

0704 57008-B3

BEBYGGESEPLAN FOR
OLSRØD- DØSSERØD FELT C5.

103

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

[illegible]

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Olsrødsvingen 21B, 3150 Tolvsrød

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.



Jesper Snekkestad

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 85 25 27

Epost jesper@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
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