



EIENDOM
2005



Svend Foyns gate 8C - Tønsberg

Svend Foyns gate 8C, 3110 Tønsberg

Prisantydning: kr 7 800 000,- + omk.

Primærrom: 96 kvm

BRA: 113 kvm

Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL
SVEND FOYNS GATE 8C





KORT OM EIENDOMMEN

Lækker toppleilighet i Tønsberg sentrum 2 soverom, 2 bad, heis og parkeringskjeller med monter el-bil lader!

Oppdragsnummer 2230205
Gnr.: 1002, Bnr.: 183, Snr.: 31 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Svend Foyns gate 8C, 3110 Tønsberg
Prisantydning 7 800 000,-
Omkostninger 209 642,-
Totalpris inkl. omk. 8 221 798,-
Mnd. fellesutgift 4 695,-

P-rom/BRA 96 kvm/113 kvm
Antall soverom 2
Tomteareal 1870
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2010
Eierform Eierseksjon

Energimerking Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D





























































Svend Foyns gate 8C



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Svend Foyns gate 8C



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

OPPDRAKSNUMMER

2230205

TYPE BOLIG

Leilighet, eierseksjon

EIER

Tor Berge

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TØNSBERG - SENTRUM

ADRESSE

Svend Foyns gate 8C
3110 Tønsberg
4. etasje

ADKOMST

Reiserute frem til eiendommen:

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

BELIGGENHET

I Svend Foyns gate 8C bor du midt i bykjernen av Norges eldste by. Området består i stor grad av mye av byens eldste og mest ærverdige trehusbebyggelse, og særlig mer sentralt kan du knapt bo.

Her har du alt byen har å by på av servicetilbud nærmest rett utenfor døren. Cafèer og spisesteder ligger på rekke og rad og det tar kun 3 minutter å spasere til "Brygga" med restauranter/serveringssteder, kino og båthavn. En rekke friarealer som blant annet Haugarparken og Gunnarsbø parken ligger også rett utenfor egen dørstokk. Tønsberg gjestehavn, som er svært populær på sommerstid, ligger et langt steinkast unna.

Nærmeste dagligvareforretning finner du innen et par minutters gange lengre sør (Rema 1000). Det er også kort vei til Meny i Farmandstredet.

Tønsberg bibliotek ligger en kort rusletur unna, innen du kommer dit har du allerede nådd byens butikkssenter med et hav av tilbud. Vestfolds største kjøpesenter, Farmandstredet, ligger noen hundre meter unna.

Det er 2-3 minutters gangavstand til Tønsberg jernbanestasjon samt rutebilstasjonen for deg som pendler.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2010

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Leilighet beliggende i fjerde etasje i lavblokk oppført i 2010. Bygget har heis, og det er porttelefon i leiligheten. Det er veranda på tilsammen ca. 35 m² på tre sider av leiligheten med tilgang fra stue og kjøkken. Ca. 13 m² av veranda er innglasset med skyvedører/vinduer og lysåpent tak.

Malte vinduer og terrassedører av tre med tolags glass. Inngangsdøren brann og lyddør.

Boligen er oppgradert med nye gulv på stue, kjøkken og gangen i 2023, forøvrig er boligen hovedsakelig slik den ble bygget og fremstår med normal slitasje. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

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.

INNHold

Innholdsrik leilighet beliggende i 4. etasje. Leiligheten inneholder: 2 soverom, 2 bad, gang, bod, stue og kjøkken med utgang til veranda.

Sportsbod på ca. 5m² ligger i underetasje hvor parkeringskjelleren er.

ANTALL ROM

Soverom: 2, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 96 kvm, Bruksareal: 113 kvm

4. etasje: 96/113/17 kvm P-rom/BRA/S-rom

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Onsrud taksering AS og er beregnet definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

STANDARD

Velkommen til Svend Foyns gate 8C og denne meget romslige og lekre selveierleiligheten midt i hjertet av Tønsberg sentrum.

Leiligheten er beliggende i toppetasjen med veranda på tilsammen ca. 35 m² på tre sider av leiligheten, hvor en del er glasset inn. Boligen har fantastiske og utsiktsforhold og ligger helt usjenert til i øvre etasje. Det er en enkel adkomst med heis fra parkeringskjelleren. Leiligheten har en meget god og arealeffektiv planløsning. Du ankommer leiligheten via en romslig entré. Videre er det tilkomst til hovdsoverommet med eget bad samt utgang til terrassen som omgir leiligheten.

Baderom med en tidsmessig og praktisk innredning. Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak. Badet inneholder servantinnredning, bidet, dusjdører, håndkletørker og wc.

Videre er det en bod i tilknytning til gangen sammen med soverom 2 og bad 2. Badet har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i innvendige tak. Badet er innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Hovedrommet i boligen består av en romslig og åpen løsning i en velfungerende kombinasjon med stue og kjøkken. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin. For øvrig er det ventilator med utlufting. Her er det godt med arbeids- og skaplass.

Romslig stue med god plass til både sofaseksjon, spisebord samt øvrig innredning. Nye gulv i bruksdelen i leiligheten, malte panelplater på vegger og malt panel i innvendige tak. Her er det store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til den flotte verandaen. Dette blir en naturlig del av leiligheten hele sommerhalvåret. I den innglassede delen forlenger man sesongen. Her er det tilrettelagt for mange middagsgjester, grilling, avslapping og livsnyting. Verandaen er i særklasse i Tønsberg sentrum.

Bilen din parkerer du trygt og godt på egen p-plass i byggets p-hus hvor det er heis direkte opp til leiligheten - mer lettvin kan man knapt få det.

Tekniske installasjoner (utdrag av tilstandsrapport):

Rør i rør system på vannledninger.

Fordelerskap er montert i Bod

Plast avløpsrør.

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Styrt fra ventilator på kjøkken.

Ca. 200 liter varmtvannsbereder er montert i bod

El anlegg i hovedsak fra byggeår.

Sikringsskap er montert i bod. Automatsikringer på alle kurser. 3x40 AMP overbelastningsvern, 25 AMP teknisk kurs, forøvrig 16 AMP kurser.

Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Velkommen til en hyggelig visning!

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. 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. Det er viktig at disse dokumentene leses nøye.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 21 stk. tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 2 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 2 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 oransje) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.
- 2 stk. tilstandsgrad (TG IU) - konstruksjoner som ikke er undersøkt

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

Elementer hvor TG-2 (oransje) tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som ligger til grunn for tilstandsgraden, er det kommentert at:

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:
Det er avvik:
Spyleknapp til wc er løs, forøvrig normal slitasje.

Tekniske installasjoner > Utvendig solskjerming:
Det er avvik:
En markise er defekt.
En markise lyster ikke fjernkontroll.

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

OPPVARMING

Varmekabler i entré, stue/kjøkken og begge bad. Forøvrig elektrisk.

PARKERING

Med leiligheten følger egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller (seksjon nr. 73). Det er montert el-bil lader til denne parkeringsplassen. Forman i sameiet opplyser at man nå betaler ca. Kr. 830,- i mnd for vedlikehold av sportsbod og garasje plass, samt nedbetaling av fellesgjeld knyttet til seksjonen. For nærmere beskrivelse se opplysninger om sameiet, eller ta kontakt med megler.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 870 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Andel av fellesareal som er pent opparbeidet og beplantet med prydbusker og plen.

VEI, VANN OG AVLØP

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

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen Tønsberg kommune er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende, Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG vedtatt 22.5.2019
- Veg - Nåværende, Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG vedtatt 22.5.2019

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn St Stefans kvartalet vedtatt 11.2007 med planID 3803 61246 og reguleringsformål:

- Blokkbebyggelse
- Bussholdeplass
- Gang-/sykkelvei
- Garasjeanlegg

RELATERTE PLANER:

Fylkeshuset - Gunnarsbø, vedtatt 15.5.1991 med planID 61209.

BEBYGGELSESPPLAN:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 11.07.2022. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Sameiet St. Stefan Kvartal, Orgnr.: 996430472
Andel fellesgjeld: 212156, Total gjeld: 9589935

Sameiet består av 31 boligseksjoner (seksjon 1-31) og 42 garasjeseksjoner (seksjon 32-73). Seksjon 32 og 46 eies av Castelli AS og er samleseksjon for 40 parkeringsplasser som disponeres av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Tv/bredbånd: Per 12.08.20 har selskapet avtale med Telenor Norge. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Den 22.07.21 ble det vedtatt at sameiet måtte lånefinansiere for å utføre de branntekniske arbeider, slik at 9 leilighetene kunne få brukstillatelsen tilbake og hele sameiet får ferdigattest. Ferdigattest mottatt 11.07.22. Prosjektet for de branntekniske arbeider er nå gjennomført.

Fordeling av sameiets fellesgjeld vil endres fra 01.04.23, iht vedtak fra styret. Dette gjelder både boligseksjoner og garasjeseksjoner.

For mer informasjon, ta kontakt med styreleder Arild Alfredsen, event forretningsfører ved kundeansvarlig.

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

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

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

Fellesgjeld: Sameiet har tatt opp ett felleslån, dette er fordelt etter sameierbrøk hvor man også har inkludert seksjonene i garasjen. Denne leiligheten har ett lån knyttet til leiligheten på kr. 212156,- hvor man har anledning til å nedbetale lånet i sin helhet 2. ganger i året. Det er også ett felleslån knyttet til seksjonen i garasjen på kr. 46874,- her er kan kun deler av lånet nedbetales. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon. Nedenfor vises en oversikt over lånene

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362969682, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2023: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 11.05.2023: 123 720

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2026)

Flytende rente

Ingen avtale om IN. Lån til infrastruktur El-bil. Lånet gjelder kun garasjeseksjonene snr 32-73, unntatt snr 32 og 46 (Castelli AS)

Lånenummer: 16366427604, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2023: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 234

Saldo per 11.05.2023: 9 466 215

Andel av saldo: 212 156

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.10.2042)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Garasjeseksjonen har andel fellesgjeld: 46.874,-. Deler av denne fellesgjelden kan innløses etter in. ordning, ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Fellesutgifter:

Tot. innnev. måned: 4 695

Fellesutgifter: Avdrag felleslån 525

Felleskostnader - fordeling lik 384

Felleskostnader - fordeling brøk 2 837

Renter felleslån 949

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

PRISANTYDNING

7 800 000,- / Fellesutgifter: 4 695,- pr. mnd

BEREGNET TOTALKOSTNAD

7 800 000,- (Prisantydning)

212 156,- (Andel av fellesgjeld)

8 012 156,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

200 300,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 012 156,-))

8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

209 642,- (Omkostninger totalt)

8 221 798,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 22.05.2023

Formuesverdi : 1 030 349,-

Sekundær formuesverdi : 3 709 257,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 7228 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP2012399

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 248,72 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er for 2023. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk. Målt/stipulert forbruk forrige år: 71 m³. Forskudd for dette år er satt til: 71 m³.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 030 349,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 3 709 257,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 012 156,-) (Kr.241 800)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.13 695)

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.11 000)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Opplysninger fra forretningsfører (Kr.3 775)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.292 240)

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

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Gnr. 1002, Bnr. 183 og Snr. 31:

Dagboknr. 7072, tinglyst 23.12.1975 - Best. om adkomstrett
Best. om felles adkomst
Overført fra: 3803-1002/183
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

Dagboknr. 919154, tinglyst 23.11.2010 - Seksjonering opprettet seksjoner:

snr: 31

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 100/4011

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten

Gnr. 1002, Bnr. 183 og Snr. 73:

Grunndata:

Dagboknr. 19154, tinglyst 23.11.2010 - Seksjonering

opprettet seksjoner:

snr: 7

formål: Næring

sameiebrøk: 15/4011

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

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.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

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

SVEND FOYNS GATE 8C

Nabolaget Gunnarsbø - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

	Fylkeshuset	1 min
	Totalt 8 ulike linjer	0.1 km
	Tønsberg stasjon	10 min
	Linje RE11	0.8 km
	Sandefjord lufthavn Torp	23 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.)	7 min
235 elever, 15 klasser	0.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	6 min
535 elever, 48 klasser	2.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	11 min
33 elever, 3 klasser	0.9 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	11 min
56 elever, 3 klasser	0.9 km
Færder videregående skole	13 min
750 elever	1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Zeiner	3 min
	Munkegaten 3	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 77/100

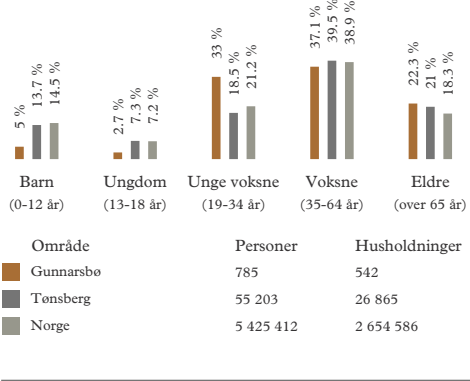
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

NABOSKAPET

Høflige 54/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år)	5 min
31 barn	0.4 km
Træleborg barnehage (1-5 år)	7 min
63 barn	0.6 km
Belmar barnehage (1-5 år)	10 min
69 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Olavsgate	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Rema 1000 Oseberg	3 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 84/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 76/100

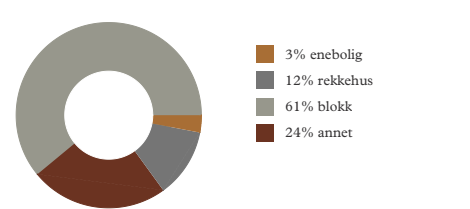
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 73/100

SPORT

	Stoltenberggate Balløkke Ballspill	2 min
		0.1 km
	Gunnarsbøparken sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min
		0.3 km
	Spenst Tønsberg	5 min
	WellnessClub Tønsberg	5 min

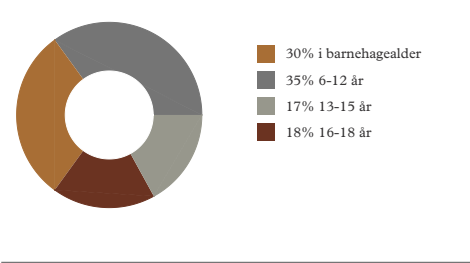
BOLIGMASSE



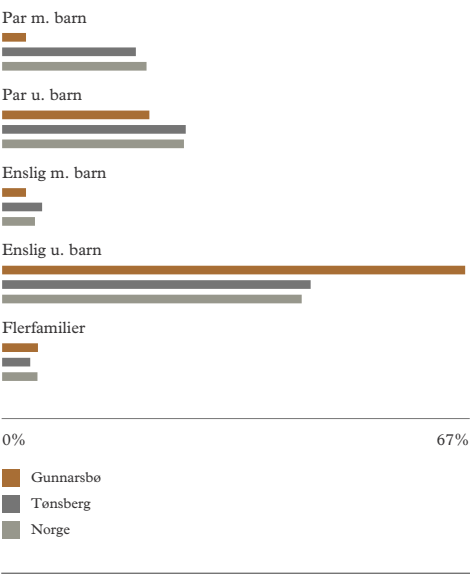
VARER/TJENESTER

	Farmandstredet	5 min
	Apotek 1 Løven Tønsberg	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

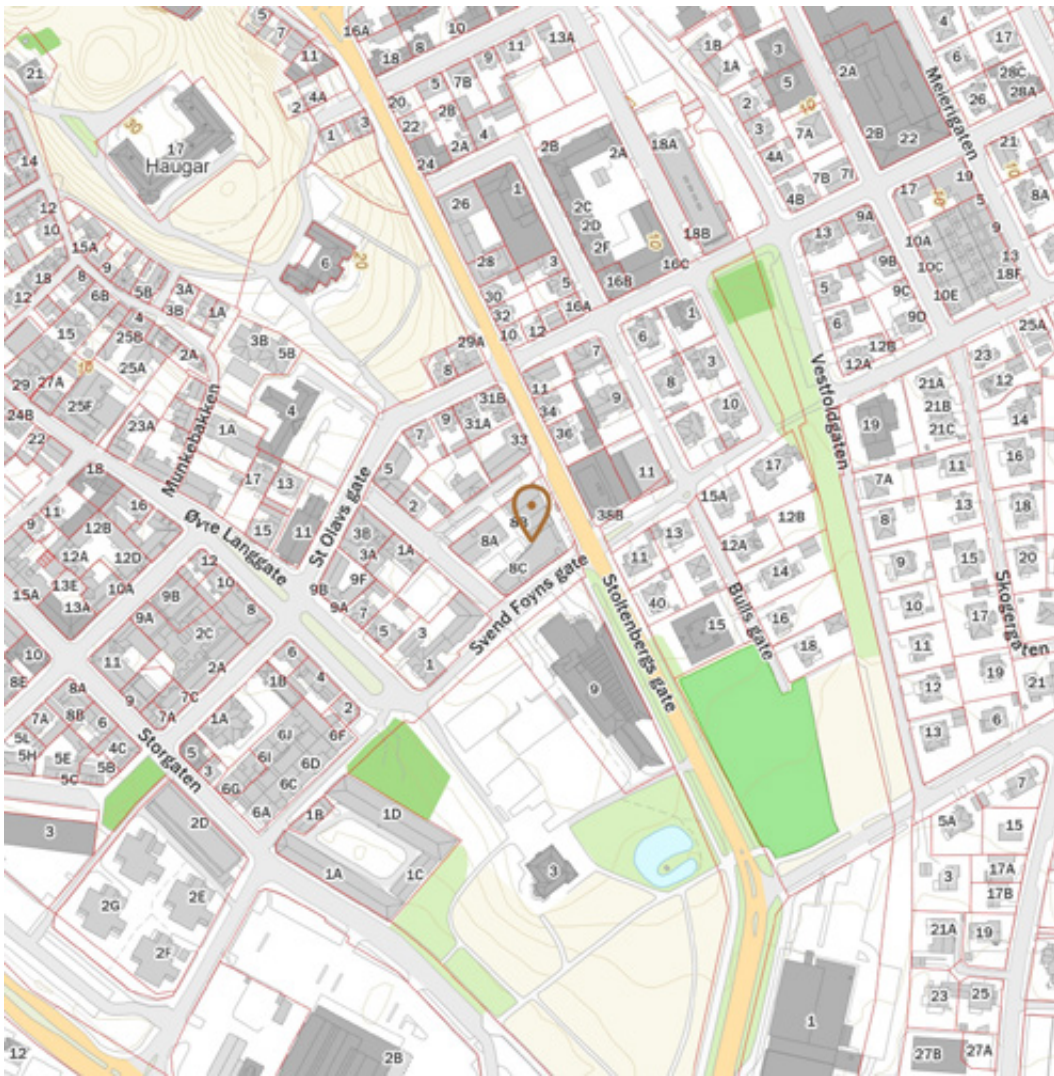


SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tilstandsrapport

Svend Foyns gate 8 C, 3110 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1002, bnr. 183, snr. 31

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 113 m²



Befaringsdato: Rapportdato: 22.05.2023 Oppdragsnr.: 21041-1679 Referansenummer: WK1421

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
22.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene 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.



Svend Foyns gate 8 C, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 183
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



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

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

Oppdragsnr.: 21041-1679

Befaringsdato:

Side: 3 av 15

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

Leilighet beliggende i fjerde etasje i lavblokk oppført i 2010. Bygget har heis, og det er porttelefon i leiligheten. Det er veranda på tilsammen ca 35 m2 på tre sider av leiligheten, tilgang fra stue og kjøkken. Ca 13 m2 av veranda er innglasset med skyvedører/vinduer og lysåpent tak. Boligen er oppgradert med nye laminatgulv på stue/kjøkken i 2023, forøvrig er boligen hovedsakelig slik den ble bygget og fremstår med normal slitasje. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

Gå til side

Malte vinduer og terrassedører av tre med tolags glass.

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør.

Balkong på tilsammen ca 35 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.
Dekke av tre.
Rekkverk av beslåtte trekonstruksjoner og malt tre.
Normal alder/værslitasje.

INNENDIG

Gå til side

Overflater består av laminat og parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel i innvenidge tak.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, bidet, dusjdører, håndkledørker og wc.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegg ergo malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Normal slitasje
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i Bod
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.
Styrt fra ventilator på kjøkken.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i bo
El anlegg i hovedsak fra byggeår.
Sikringssskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
3x40 amp overbelastningsvern, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 16 amp kurser.
Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
4.Etasje	113	96	17
Sum	113	96	17

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

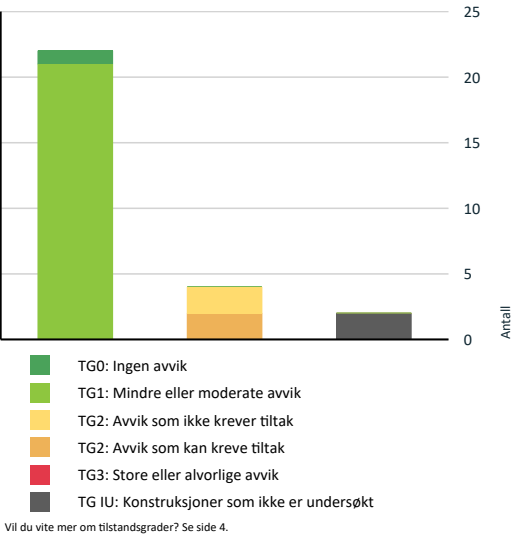
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Deler av veranda er innglasset, forøvrig stemmet tegninger med dagens bruk.

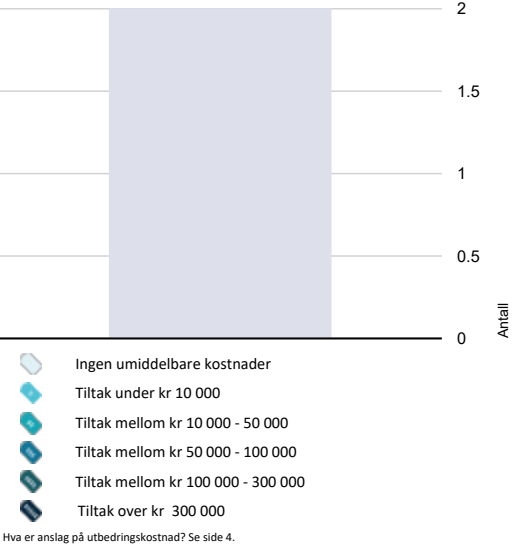


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjoner. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

FG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)
Det er avvik:
Spyleknapp til wc er løs, forøvrig normal slitasje.

Tekniske installasjoner > Utvendig solskjerming [Gå til side](#)
Det er avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

En markise er defekt.
En markise lyster ikke fjernkontroll

FG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Vinduer

Malte vinduer og terrassedører av tre med tolags glass.

Dører

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på tilsammen ca 35 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.
Dekke av tre.
Rekkverk av beslåtte trekonstruksjoner og malt tre.
Normal alder/værslitasje.
Evt. underliggende membran er ikke vurdert

Innglasset veranda

Innglasset veranda på ca 13 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.
Dekke av tre.
Skyvevinduer på langvegg, skyvedører på kortvegg.

INNVEDIG

Overflater

Overflater består av laminat og parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt etasjeskiller av betong.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Innvendige dører

Malte slette dører innvendig.

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler i entre/gang, stue/kjøkken og begge bad.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegg ergo malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himling

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen, mansjett er ført under klemring.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Det kan se ut til at det har vært lekkasje fra toalettskålen.
Det lekker ikke under befaringer, men det er merker på skåla og på gulvet ved skåla. Det anbefales å observere forholdet.
Det kan ikke utelukkes behold for tiltak på wc.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da våtsoner er mot yttervegg / innredninger, men det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

4.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulvmed varmekabler, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, bidet, dusjdører, håndkletørker og wc.

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himling.
Normal alder/bruksslitasje

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.
Normal slitasje

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen, mansjett er ført under klemring.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, bidet, dusjdører, håndkletørker og wc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Spyleknapp til wc er løs, forøvrig normal slitasje.

Tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da våtsoner er mot teknikk / yttervegg, men det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Normal slitasje



Tilstandsrapport

Avtrekk

1 TD 1

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TD 1

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i Bod

Avløpsrør

1 TD 1

Plast avløpsrør.

Ventilasjon

1 TD 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.
Styrt fra ventilator på kjøkken.

Utvendig solskjerming

1 TD 2

Markise er montert ved terrasse mot sydvest, fjernkontroll betjening.
Zip-screen er montert på vinduer og terrassedør mot sydvest, fjernkontroll betjening.
Elektriske markiser er montert på alle vinduer mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En markise er defekt.

En markise lyster ikke fjernkontroll

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Varmtvannstank

1 TD 1

Ca 200 liter varmtvannsbereider er montert i bo

Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg i hovedsak fra byggeår.

Sikringsskap er montert i bod.

Automatsikringer på alle kurser.

3x40 amp overbelastningsvern, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 16 amp kurser.

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

Branntekniske forhold

1 TD 0

Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.



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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4.Etasje	113	96	17	Entré / Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	Bod , Innglasset veranda
Sum	113	96	17		

Kommentar

Arealer av innglasset verand er medtatt i boligens totalareal da denne kan brukes som en utvidelse av stuen store deler av året.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet boligens geometriske form kan det forekomme avvik på arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Deler av veranda er innglasset, forøvrig stemmet tegninger med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ 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

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1002	183		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Svend Foyns gate 8 C							
Hjemmelshaver							
Berge Tor							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapport sammendrag 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/WK1421>

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	2-eiendom	Oppdragsnr.	2-23
Adresse	Svein Fogns gate 8c.		
Postnr.	310	Sted	Tønsberg
Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Sanne Wenche Berge			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar. Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Tor	Etternavn	Berge
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2.	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2.1	Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
	Beskrivelse
2.2	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2.3	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
	Beskrivelse
2.4	Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2.5	Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4.	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1	Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4.2	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
	Beskrivelse
5.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7.	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8.	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9.	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
	☐ Nei ☐ Ja
10.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
10.1	Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
10.2	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
	Beskrivelse
11.	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
11.1	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
	Beskrivelse
11.2	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12.	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13.	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14.	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
	☐ Nei ☐ Ja Kommentar
15.	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
	☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. 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 Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato12/5 - 2023

StedTeie

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
- Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetng
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Reviderte husordensregler

Husordensregler for Boligsameiet St. Stefan Kvartalet Tønsberg

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det minnes om at trinnlyd mellom leilighetene er et problem. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i parkeringsetasjen og tilstøtende områder. Kjøring i atriet må bare skje når det er nødvendig og må skje med varsomhet. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv. må unngås. Skiltet fartsgrense må overholdes.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatter.

Sykler bør fortrinnsvis parkeres i U2 eller egen bod.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal kildesorteres, pakkes inn og kastes i renovasjonsrom. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for at bruk av søppelanlegget følges. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene. Hageavfall skal ikke settes i søppelrommet.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med etternavn på beboer (e) av seksjonen. Merking av utvendig ringepanel gjøres av vaktmester.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Når du reiser bort for en lenger periode, bør leilighetens stoppekran stenges. Husk også å slå av varmtvannsberederen

Stoppekranen til oppvaskmaskinen (er montert på blandedatteriet til kjøkkenkranen) bør stenges når oppvaskmaskinen ikke brukes. Sjekk jevnlig at det ikke er fuktighet i nærheten av oppvaskmaskinen.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum, skal lyset slås av når du forlater boden, tavlerommet og andre fellesarealer der lyset ikke slår seg av automatisk.

§ 10. Hundehold - kattehold

Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette. Bjeffing og hyling vil forstyrre naboene. På sameiets område må hunder holdes i bånd. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser eller i sandkasser. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan Styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned. Forholdet gjelder også katt.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det anbefales å installere komfyrvakt.

§ 12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 13. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 14. Grilling

Det er kun tillatt å benytte gassgrill (uten kull o.l.), til grilling utendørs. Grillingen skal være avsluttet innen kl. 23:00.

§ 15. Utvendig montering

- Montering av markiser, innglassing o.l. utvendig på byggets fasader må godkjennes. Styret må godkjenne tiltaket før installasjonsarbeidet tar til.
- Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen eller terrassen. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske grunner.

§ 16. Tips og råd for et bedre inneklima

- Les bruksanvisningen vedr. kjøkkenvifta – bruksanvisningen finner du i leilighetens brukermanual.
- Husk å rengjøre kjøkkenvifta jevnlig – fettfiltre av metall kan vaskes i oppvaskmaskinen.
- Kjøkkenviftene skal alltid stå på minimum
- Ved matlaging og dusjing bør vifta settes på 3-5
- Innluftventilene bør rengjøres jevnlig – filtre mm kan bl.a. kjøpes i byggevareforretninger.
- Dersom det oppdages sølvkre og/eller skjeggkre, anbefales det å sette ut feller.

§ 17. Nøkler

- Samme systemnøkkel brukes til inngangsdør, dør inn til leiligheten, til sportsbod, til søppelrom og som garasjeåpner. Nye nøkler må bestilles gjennom en i styret.
- Det er egen nøkkel til postkassen.
- Elektronisk portåpner til garasjen kan bestilles særskilt.

Sist revidert og vedtatt på årsmøte 29.04.20

VEDTEKTER

for

Sameiet St. Stefan kvartalet

Org. Nr 996 430 472

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 8. november 2018.

Revidert på ekstraordinært årsmøte 5.november 2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet St. Stefans kvartalet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.november 2010.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 31 boligseksjoner og 42 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 1002, bnr. 183 i Tønsberg kommune.

Av de 42 næringsseksjonene eier Castelli AS 2 seksjoner som består av til sammen 40 parkeringsplasser. De resterende 40 parkeringsplasser eies av sameiere og andre. Hver boligseksjon disponerer en sportsbod på ca 5m² i U1 og U2.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet (vedtekter, husordensregler o.a) og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier har ikke tillatelse til å drive korttidsutleie utover 60 døgn.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret må underrettes ved anskaffelse av dyr.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjon nr 33 til 45 og 47 til 73 er seksjonert som egne seksjoner. Disse kan fritt omsettes og leies ut. Ved salg skal styret informeres. Plassene skal primært tilbys de som bor i sameiet.

4-2 Vedlikehold

Vedlikehold av garasjeanlegget med utvendig anlegg/adkomst, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er næringsseksjonseierens ansvar.

4-3 Kostnader

Fellesutgiftene på næringsseksjonene skal fordeles mellom næringsseksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Eventuelle endringer i fordelingen forutsetter samtykke fra den eller de som berøres av endringen. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Næringsseksjonene har eget regnskap og budsjett som er fraskilt fra boligseksjonene i sameiet.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde boligen oppvarmet, slik at rør ikke fryses.

(4) Vedlikehold og reparasjoner av tiltak som er utført av den enkelte seksjonseier er seksjonseiers ansvar. Dette kan gjelde alt fra belegg på egen veranda til store innglassinger og annet.

(5) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar sameiet for vedlikeholdsplikt.

(6) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor pkt (1) a-i, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(10) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det opprettes et fond for sameiets boligseksjoner og ett fond for næringsseksjonene. De beløp

seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Fellesutgifter og vedlikehold næringsseksjoner

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene på boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Boligseksjonene har eget regnskap og budsjett som er fraskilt fra næringsseksjonene som utgjør garasjekjelleren.

(2) Fordeling av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjoner

Hovedprinsippet på fordeling av fellesutgifter mellom boligseksjoner og næringsseksjoner er at utgifter til bebyggelsen over bakken knyttes til boligseksjonene og utgifter til bebyggelsen under bakken knyttes til næringsseksjonene.

Fellesutgifter som kan knyttes både til boligseksjonene og til næringsseksjonene skal fordeles mellom boligseksjoner og næringsseksjoner på grunnlag av nytte.

Utgifter til boligseksjonenes boder i garasjekjeller skal beregnes og fordeles etter nytten av bruken.

Utgifter til bygningsmessig vedlikehold over bakken skal knyttes til boligseksjonene og utgifter til bygningsmessig vedlikehold under bakken skal knyttes til næringsseksjonene.

Utgifter til utbedring av eventuelle skader på bebyggelsen som setningsskader, og andre skader som berører både boligseksjoner og næringsseksjoner skal fordeles etter nytten.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør normalt i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Det oppnevnes en valgkomité bestående av 2 seksjonseiere og 1 styremedlem

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte avholdes i oktober/november. Møtet behandler budsjett for neste år.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- fremlegge styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-9 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

12-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfrage		Dato utkjrt: 11.05.23 Side 1 av 3	
Sameiet St. Stefan Kvartalet	V³ r ref.:	483/31	Fjdselsdato eier:
Svend Foyns gate 8 C	Type:	Boligsameie	14.11.1926
3110 Td NSBERG	Eiere:	Tor Berge	
Organisasjonsnr:	996 430 472	Seksjonsnr:	31

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m³ ned:	4 695		
Fellesutgifter:	Avdrag felles³ n		525
	Felleskostnader - fordeling lik		384
	Felleskostnader - fordeling brjk		2 837
	Renter felles³ n		949

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjrs³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n)	212 156	Gjeld siste ³ rsoppg.:	238 302
Klient ajourf. ³ n:	9 589 935	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 576 237

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 16362969682, DNB Bank ASA

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.05.2023: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 11.05.2023: 123 720

Andel av saldo: 0

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2026)

Flytende rente

Ingen avtale om IN. L³ n til infrastruktur EI-bil. L³ net gjelder kun garasjeseksjonene snr 32-73, unntatt snr 32 og 46 (Castelli AS)

L³ nenummer: 16366427604, DNB Bank ASA

Annuitets³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.05.2023: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 234

Saldo per 11.05.2023: 9 466 215

Andel av saldo: 212 156

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.10.2042)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arild Alfredsén

Adresse: Svend Foyns gate 8 A

Postnr/-sted: 3110 Td NSBERG

Telefon: Mob.: 99777684

E-post: svend.foynsgt8@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 11.05.2023

Utest³ ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sprjrs³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2022

	Gjeld:	238 302	Andre inntekter:	597
Annen formue:	264 114	Utgifter:	8 486	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfrage		Dato utkjrt: 11.05.23 Side 2 av 3	
Sameiet St. Stefan Kvartalet	V³ r ref.:	483/31	Fjdselsdato eier:
Svend Foyns gate 8 C	Type:	Boligsameie	14.11.1926
3110 Td NSBERG	Eiere:	Tor Berge	
Organisasjonsnr:	996 430 472		

6: Ligning - 2022

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	31
	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2010
G³ rds/bruksnr:	1002/183 - seksjon:31
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	1960

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2012399
--------------	-------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.2010	Fjrste innflytting:	10.01.2011	SSBnr:	H0401
E tasje:	4	Oppvarmingstype:	S trjm		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg				
System³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	S e husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brjk 100		

Fasiliteter:

Sameiet best³ r av 31 boligseksjoner (seksjon 1-31) og 42 garasjeseksjoner (seksjon 32-73) . Seksjon 32 og 46 eies av Castelli AS og er samleseksjon for 40 parkeringsplasser som disponeres av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Info i forbindelse med eierskifte og garasjeseksjoner:
Ethvert salg (av b³ de boligseksjon og parkeringssseksjon) skal meldes til sameiets styre, samt Usbl. Ved eierskifte av seksjon, ogs³ parkeringssseksjoner, p³ lnper det et eierskiftegebyr.

Ved salg m³ megler sjekke spesielt om selger eier en (evt. flere) parkeringssseksjon(er). Hver garasjeplass er en seksjon. Det er et stort garasjeanlegg der seksjonseierne i boligene har 1 eller flere seksjonerte garasjer. De kan selges fritt/separat. Evt. endring av eier av parkeringssseksjon(er) m³ ogs³ tinglyses.

Garasjeseksjonene har andel fellesgjeld. Ved salg m³ det innhentes informasjon (Infoland) om garasjeseksjon da andel fellesgjeld ikke fremkommer i opplysningene innhentet p³ boligseksjonen. Kontakt r³ dgiver i Usbl for informasjon.

Tv/bredb³ nd:
Per 12.08.20 har selskapet avtale med Telenor Norge. Vi tar forbehold om endringer. For n³ rmere opplysninger ta kontakt med styret.

Ferdigattest:
Ferdigattest datert 29.09.16 for boligkomplekset med tilhjrrende parkeringsanlegg p³ eiendommen gbnr 1002/183, St. Stefans gate 8 a-c ble tilbakekalt.
Den 22.07.21 ble det vedtatt at sameiet m³ tte ³ nefinansiere for³ utfjre de branntekniske arbeider, slik at 9 leilighetene kunne ³ brukstillatelsen tilbake og hele sameiet ³ r ferdigattest. Ferdigattest mottatt 11.07.22. Prosjektet for de branntekniske arbeider er n³ gjennomfjr.
Sameiet gikk til sak om erstatning for utgifter til utbedring av brannsikring. Hovedforhandlingen ble gjennomfjr i Vestfold tingrett den 17.- 21.10.22.

Sameiet tapte rettsaken p³ alle punkter og ³ r i tillegg til ³ nekostnader p³ de branntekniske arbeidene, saksomkostninger p³ kr 783 000,-. Saksomkostninger er krevd inn ved kapitalinnkalling (innkreving ved utsendelse av faktura).
Fordeling av sameiets fellesgjeld vil endres fra 01.04.23, iht vedtak fra styret. Dette gjelder b³ de boligseksjoner og garasjeseksjoner. For mer informasjon, ta kontakt med styreleder Arild Alfredsén, event forretningsfjrer ved kundansvarlig.

Husdyrhold: S e vedtekter/husordensregler for n³ rmere bestemmelser, eller kontakt styret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rflagre

Dato utkjørt: 11.05.23 Side 3 av 3

Sameiet St. Stefan Kvartalet	V³ r ref.:	483/31	Fjdselsdato eier:	14.11.1926
Svend Foyns gate 8 C	Type:	Boligsameie		
3110 Td NSBERG	Eiere:	Tor Berge		
Organisasjonsnr: 996 430 472				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Garasje- og bodregler
for
SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET

Vedtatt på møte 30.4. 2019

1. Sameiet ønsker at alle leiligheter skal ha tilgang på en garasjeplass.
2. De som ønsker å selge eller leie ut en garasjeseksjon, skal først tilby denne til eiere av leilighetene og Fylkeskommunen. Ved salg av leilighet skal garasjeplass (ene) primært overdras sammen med leilighetene.
3. Salgspris/ leiepris forhandles mellom partene og er andre uvedkommende.
4. Overdragelse/ utleie av garasjeplass skal meldes styret med navn på gammel og ny eier, nummer på garasjeplass, samt dato for overdragelse, slik at forretningsfører (USBL) kan oppdatere sitt faktureringssystem.
5. Sportsbodene tilhører de enkelte leiligheter. Boden er beregnet til 5 m2 og utgjør sammen med parkeringsplassen 20 m2. Garasjeleien beregnes ut fra dette arealet. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid.
6. Det er forbudt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlig gass/væske i bod, parkeringsplass eller ellers i garasjeanlegget.
7. All ferdsel i garasjeanlegget skal skje med varsomhet. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler og ferdsel til og fra bodene. Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet.
8. Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser
9. Parkeringsplassen er først og fremst beregnet for parkering av biler, motorsykler, mopeder. Det er også egne plasser til motorsykler og sykler innerst i underetasje 2. Dersom utstyr som f.eks. bildekk og skiboks oppbevares på parkeringsplassen, må det ikke være til sjenanse for naboparkeringsplassene og må fjernes ved garasjevask.. Fellesarealene skal ikke brukes som oppbevaringsplass .
10. Bilene skal koster for snø før de kjøres inn i garasjen.
11. Det er forbudt å røyke i garasjeanlegget.
12. Private elektriske installasjoner er i utgangspunktet ikke tillatt. Ønsker sameiere at det skal monteres bodkontakter, lamper o.l., må styret gi samtykke etter søknad. El-biler kan kun lades fra installasjoner som er godkjent av myndighetene og styret.

Det vises også til «Bestemmelser vedr. montering av ladestasjon for el-biler/hybridbiler» vedtatt 14.11. 2017

Sameiet St. Stefankvartalet

Vedtatt på sameiermøte 14.11. 2017

Bestemmelser vedr. montering av ladestasjon for el-biler/hybridbiler

1. Eiere av garasje plass i sameiet kan søke om å få montere ladestasjon.
2. Søknad sendes styret.
3. Alle kostnader ved montering og strømmålere belastes eieren av garasjeplassen.
4. Montering skal utføres av autorisert elektriker. Samsvarserklæring fra elektriker skal sendes styret.
5. Ut fra kapasiteten i sameiet tillates det bare 1-fas 16A pr lader.
6. Ifølge DSBs (Direktoratet for sikkerhet og beredskap) anbefaling tillates det kun å installere Mode 3/på-vegg-lader.
7. Eier plikter å vedlikeholde ladestasjonen på egen regning. Ved feil på utstyr - fra sikringsskap til ladepunkt ved parkeringsplass - skal dette utbedres av eier på eiers bekostning.
8. I sikringsrommet blir det satt opp egen strømmåler. Den avleses sammen med strømmålere tilhørende fylkeskommunen. Usbl sender regning etter avlesning.
9. På sikt tilstrebes det at hvert ladepunkt har sin egen strømmåler. Eventuelle kostnader må betales av eierne av ladepunktene.
10. Dersom det i fremtiden kommer nye krav vedr. for eksempel sikkerhet, må eieren av ladepunktet betale eventuelle kostnader.

Mer utfyllende om pkt 6:

Etablering av ladestasjoner er regulert av DSBs forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og normen NEK 400 Lavspenningsinstallasjoner. Delnorm 722 beskriver detaljerte krav til utførelse og vedlikehold av ladepunkter. I praksis er det to alternative løsninger for normallading:
Mode 2: Vanlig kontakt
Mode 3: På-vegg-lader – enten med fast kabel eller Type 2-kontakt
DSBs klare anbefaling er å installere en Mode 3/på-vegg-lader fordi denne gir best sikkerhet, lader raskt og har stor fleksibilitet. Den synlige forskjellen mellom Mode 2 og Mode 3 er at en Mode 3-lader har ladeboksen skrudd fast på veggen. Anbefalingen følger også av at EU har vedtatt at Mode 3 med Type 2-kontakt skal ruller ut på alle offentlig tilgjengelige ladestasjoner fra og med 2018.
For ytterligere informasjon: www.dsb.no

Bestemmelser vedr. montering av ladestasjon for el-biler

Prosedyre ved brudd på husordensregler

AKTUELLE BESTEMMELSER I VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Sameiets vedtekter

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT (1. LEDD)

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett og råderett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

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

Sameiets husordensregler

§ 12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 13. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

(Garasje- og bodreglene gir ingen anvisning for behandling av brudd og klager.)

Prosedyre ved brudd på husordensreglene

Sjekkliste ved behandling av klager som rapporteres til styret:

1. Har klageren tatt opp ordensbruddene direkte med naboen(e) gjennom samtaler, evt også som skriftlige klager? (I tilfelle utleie, gjelder dette både leier og utleier.)
2. Kan det godtgjøres/dokumenteres at det har vært gjentatte og/eller grove overtredelser?

Tiltak fra styrets side:

1. Styret sender skriftlig advarsel til eier av leiligheten med pålegg om at husordensreglene overholdes.
2. Ved utleieforhold kan utleier bli bedt om å avslutte leieforholdet.
3. Ved særlig grove og gjentatt regelbrudd kan tvangssalg av leiligheten kreves, jfr § 18 og 19 i vedtektene.

Om medlemmer av styret er part i klagesaken, løses habilitetsspørsmålet ved at vedkommende fratrer behandlingen etter først å ha lagt fram saken.

Vedtatt i styremøte 16.02.2016 sak 8

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet St. Stefan Kvartalet

Tid og sted: Torsdag 27.04.2023 kl. 19:00 - Villa Møllebakken

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 IN avtale = individuell nedbetaling av fellesgjeld
- 5.2 Innkomne saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av to varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

I budsjett for 2023 ble det vedtatt at styrehonoraret skulle være kr 130.000.

Forslag til vedtak: Styret fordeler selv styregodtgjørelsen

5. Andre saker

5.1 IN avtale = individuell nedbetaling av fellesgjeld

Usbl ved Solveig Cudrio orienterte om avtalen på sameiermøte 26. januar 2023.

Fellesgjelden pr seksjon pr 1.4. 2023 beregnes ut fra sameierbrøken – fra 96 399 for den minste leiligheten til 263 491 for de største.

En garasje plass har en fellesgjeld på 44 207.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver seksjonseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin del av sameiets lån.

Det er en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Dersom sameiet skulle misligholde sitt lån, vil seksjonseier som har innfridd/nedbetalt bli proratarisk ansvarlig for sameiets forpliktelser overfor långiver. Det er vanskelig å se at sameiet som sådan skulle misligholde lånet. Usbl innkrever «husleien» og betaler avdrag og renter til DNB. Dersom seksjonseiere ikke betaler husleien, betyr dette i sin ytterste konsekvens at leiligheten blir tvangssolgt slik at gjelden blir betalt. Slik er det i dag og endres ikke selv om vi inngår en IN-avtale. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til egen bolig og garasjeplass.

Innføring av en IN-ordning krever årsmøtevedtak med *simpelt flertall*.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom sameiet, seksjonseier og Usbl.

De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN, og det gjøres avregninger i forhold til faktisk betalte renter og avdrag minst en gang i året, samt ved eierskifter

Avdragenes størrelse avtales med Usbl. Beløpene justeres hver måned iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet seksjonseier.

Terminforfall for lån med IN må være 30.03, 30.06, 30.09 og 30.12.

Sameiet kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale. Sannsynligvis ikke aktuelt da sameiet som sådan ikke har egne midler.

IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Seksjonseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år:

15.mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så fremt ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og seksjonseier må inngå avtale med forretningsfører innen 01.03 og 01.09. Kostnad for seksjonseier er kr 3 300 inkl mva pr ekstraordinær nedbetaling (ikke den vanlige innbetaling gjennom året).

Sameiet betaler etableringskostnaden på kr 22 000 eks mva, uavhengig av antall seksjoner.

Usbl`s årlig oppfølging er kr 11 500 eks mva. Kostnaden påløper selv om ingen benytter ordningen

Usbl`s arbeid knyttet til IN-ordning faktureres etter gjeldende prisliste.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

a) Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for seksjonseierne på sameiet lån med lånenr. 1636.64.27604.

b) Styret får fullmakt til å inngå IN-avtale med Usbl.

5.2 Innkomne saker

Frist for å sende inn saker var 27. mars 2023

Følgende forslag er fremmet av seksjonseier Dagfinn Ola Moe:

«Det er slik at Castelli både er utbygger og eier av garasjeplasser. To roller som opptrer parallelt og som alltid vil ha motsatt fortegn.

Når sameiet ilegges saksomkostninger, så er dessverre Castelli ved en inkurie uteglemt. Vi ber om at USBL umiddelbart retter opp dette, og at Castelli oppfyller sine forpliktelser ved å innfri dette innen 14 dager fra dato.»

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

Domsslutningen er entydig når det gjelder hvem som skal betale saksomkostninger. I opplister er ikke Castelli som seksjonseier nevnt, kun alle andre seksjonseiere.

Skulle vi nådd frem med krav om at Castelli også skulle betale saksomkostninger, måtte dommen blitt anket

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arild Alfredsen
Nestleder, Tor Thrane Olsen
Styremedlem, Else Malmberg
Varamedlem, Grete Haug
Varamedlem, Lisbeth Storenes

Følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Arild Alfredsen
o - Nestleder - Tor Thrane Olsen
o - Styremedlem - Else Malmberg
x - Varamedlem - Lisbeth Storenes
x - Varamedlem - Grete Haug

Valgkomiteen leverte sine forslag 12. mars 2023

Lisbeth Storenes og Grete Haug ønsker ikke gjenvalg.

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling: Arild Alfredsen – velges for to år

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Roar Øby Carlsen velges for ett år

Roland Pettersen velges for ett år

6.3 Valg av valgkomite

Åse Bjørvik ønsker ikke gjenvalg

Vidar Hogsnes er ikke på valg

Forslag til vedtak:

Lisbeth Storenes velges for to år

Styrets representant, medlem, utpekes av styret.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	326 472	610 124
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	447 856	94 547
Kjøp / salg anleggsmidler	-9 573 776	-337 917
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	9 517 571	-40 282
B. Endring arbeidskapital	391 652	-283 652
C. Arbeidskapital	718 123	326 472
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	443 491	668
Restanskonto	21 416	0
Mellomregning finansieringsforetak	64 178	0
ipne poster	38 905	0
Forskuttering forsikringssaker	0	79 312
Andre kortsiktige fordringer	510	1 234
Forskuddsbetalte forsikr.premie	49 524	43 826
Andre forskuddsbet. kostnader	5 057	4 814
Driftskonto	1 020 987	401 009
Leverandører	-134 199	-199 290
Pålypnere renter langsiktig gjeld	-2 720	-38
Andre pålypnere kostnader	0	-5 063
Annen kortsiktig gjeld	-789 026	0
Arbeidskapital	718 123	326 472

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETK					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 166 050	1 375 002	2 064 765	2 377 211
Sum leieinntekt		2 166 050	1 375 002	2 064 765	2 377 211
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	27 642	0	0	0
Sum annen inntekt		27 642	0	0	0
Sum inntekt		2 193 691	1 375 002	2 064 765	2 377 211
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	3	16 920	11 985	16 920	18 330
Styrehonorar	3	120 000	85 000	120 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	210 108	172 139	126 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	269 963	186 730	258 839	269 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 180	5 800
Verktjy, inventar og driftsmateriell	8	2 743	6 453	3 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	9	342 227	361 273	253 621	216 000
Revisjonshonorar		6 719	6 512	6 431	7 200
Forretningsfjrerhonorar		91 244	87 989	90 272	94 000
Andre honorar	10	21 325	51 329	50 000	23 500
Kontorkostnad		7 336	1 027	2 000	6 188
TV/bredb³ nd		134 788	129 828	129 828	143 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 308	828	0	0
Kontingenter og gaver		750	800	2 000	2 000
Forsikringer		175 298	156 516	169 755	198 088
Andre kostnader	11	15 035	10 064	15 000	17 000
Sum kostnad		1 421 389	1 274 097	1 249 846	1 334 107
Driftsresultat		772 302	100 905	814 919	1 043 105
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 964	1 271	0	0
Rentekostnad		348 410	7 630	301 000	491 250
Netto finansposter		324 446	6 358	301 000	491 250
j rsresultat		447 856	94 547	513 919	551 855
Overfjrt sameiekapital		447 856	94 547	0	0
SUM OVERFð RINGER		447 856	94 547	0	0

Balanse 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	9 911 693	337 917
Sum anleggsmidler		9 911 693	337 917
Omljpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 416	0
Kundefordringer		443 491	668
Fordringer skader		0	79 312
Andre kortsiktige fordringer	12	103 593	1 234
Forskuddsbetalte kostnader		54 581	48 640
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 020 987	401 009
Sum omljpsmidler		1 644 068	530 862
SUM EIENDELER		11 555 761	868 780

Balanse 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		902 527	454 671
Sum opptjent egenkapital		902 527	454 671
Sum egenkapital	13	902 527	454 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	9 727 289	209 718
Sum langsiktig gjeld		9 727 289	209 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 199	199 290
P ³ lnpne renter		2 720	38
Annen kortsiktig gjeld	15	789 026	5 063
Sum kortsiktig gjeld		925 945	204 391
Sum gjeld		10 653 234	414 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 555 761	868 780

Sted:_____ Dato:_____

Arild Alfredsen
Styreleder

Tor Thrane Olsen
Nestleder

Else Malmberg
Styremedlem

Noter ³rsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 0 - Regnskapsprinsipp

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
 Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
 Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.
 Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
 Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
 Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
 Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lnpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
 Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
 Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
 Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
 Ved lnpnskjrning overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Eiendommen er oppført p³ g.nr. 1002, b.nr. 183 i Tjnsberg Kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP2012399.

Sameiet best³ r av 31 boligseksjoner og 42 garasjeseksjoner.

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling bolig

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 691 824	992 808	1 033 617	1 099 949
Sum leieinntekt		1 691 824	992 808	1 033 617	1 099 949
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	16 668	0	0	0
Sum annen inntekt		16 668	0	0	0
Sum inntekt		1 708 492	992 808	1 033 617	1 099 949
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	3	11 844	10 787	11 844	12 831
Styrehonorar	3	84 000	76 500	84 000	91 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	97 368	86 069	63 000	50 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	176 856	132 636	158 544	173 400
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	3 938	3 938	4 200	4 060
Verktjy, inventar og driftsmateriell	8	2 743	6 359	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	289 032	258 748	191 067	159 000
Revisjonshonorar		4 703	4 558	4 781	5 040
Forretningsfjrerhonorar		63 871	61 592	63 872	65 800
Andre honorar	10	15 325	38 425	42 500	16 750
Kontorkostnad		3 846	1 027	2 000	2 000
TV/bredb ³ nd		134 788	129 828	129 828	143 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		916	745	0	0
Kontingenter og gaver		750	800	2 000	2 000
Forsikringer		122 200	109 107	122 200	138 067
Andre kostnader	11	12 814	8 304	13 000	15 000
Sum kostnad		1 024 994	929 422	894 836	880 948
Driftsresultat		683 498	63 386	138 781	219 001
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 775	1 271	0	0
Rentekostnad		238 283	0	0	0
Netto finansposter		221 508	-1 271	0	0
i rsresultat		461 990	64 657	138 781	219 001
Overfjrt sameiekapital		461 990	64 657	0	0
SUM OVERFð RINGER		461 990	64 657	0	0

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling garasje

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	474 226	382 194	413 148	509 762
Sum leieinntekt		474 226	382 194	413 148	509 762
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 973	0	0	0
Sum annen inntekt		10 973	0	0	0
Sum inntekt		485 199	382 194	413 148	509 762
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	3	5 076	1 199	5 076	5 499
Styrehonorar	3	36 000	8 500	36 000	39 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	112 739	86 069	63 000	150 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	93 108	54 095	100 295	95 600
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	1 688	1 688	1 980	1 740
Verktjy, inventar og driftsmateriell	8	0	94	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	9	53 195	102 524	62 554	57 000
Revisjonshonorar		2 016	1 954	1 650	2 160
Forretningsfjrerhonorar		27 373	26 397	26 400	28 200
Andre honorar	10	6 000	12 904	7 500	6 750
Kontorkostnad		3 490	0	0	4 188
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		392	83	0	0
Forsikringer		53 098	47 409	47 555	60 021
Andre kostnader	11	2 220	1 760	2 000	2 000
Sum kostnad		396 395	344 674	355 010	453 158
Driftsresultat		88 804	37 520	58 138	56 604
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 189	0	0	0
Rentekostnad		110 127	7 630	7 000	7 750
Netto finansposter		102 937	7 630	7 000	7 750
i rsresultat		-14 134	29 890	51 138	48 854
Overfjrt sameiekapital		-14 134	29 890	0	0
SUM OVERFð RINGER		-14 134	29 890	0	0

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 033 644	992 808
3609 Leie parkering	338 208	325 200
3618 Strøm- og energikostnader	87 218	9 234
3650 Innkrevde felleskostn. renter	355 090	7 440
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	351 890	40 320
Sum	2 166 050	1 375 002

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	27 642	0
Sum	27 642	0

Kto. 3990 Inntektsføring av tidligere kostnadsført juridisk bistand, da denne kostnad hører til prosjekt brannsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	11 985
5330 Styrehonorar	120 000	85 000
Sum	136 920	96 985

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannsikring-Bolig	Brannsikring-Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
i rets tilgang :	6 244 367	3 667 326
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 244 367	3 667 326
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 244 367	3 667 326
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :	15	15

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	210 108	172 139
Sum	210 108	172 139

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	156 408	112 561
6341 Brannalarm	4 814	4 541
6360 Annet renhold	27 313	0
6361 Fast renhold	62 339	56 643
6364 Matteleie	13 735	11 556
6390 Andre driftskostnader	1 790	0
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	3 564	1 429
Sum	269 963	186 730

Kto. 6360 Kostnader til garasjevask.

Kto. 6390 Kostnader til serviceavtale kameraovervåking.

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Kto. 6420 Lisens Bevar HMS.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	399	1 776
6540 Inventar	1 944	1 836
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 538
6552 Driftsmateriell	400	1 303
Sum	2 743	6 453

Kto. 6540 Kostnader til innkjøp matter og lyslenke til juletre.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	47 415
6603 Vedlikehold elektro	19 743	6 869
6611 Vedlikehold heiser	101 280	87 630
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr ³ de	0	32 344
6617 Vedlikehold brannvernustyr	35 272	61 441
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 216	0
6642 Snekkerarbeid	157 295	86 743
6648 Vedlikehold dnrer og porter	27 422	28 831
Sum	342 227	361 273

Kto. 6603 Kostnader til reparasjon lys gang, feilsnk utelys og lyspl³ rer.
Kto. 6611 Kostnader til serviceavtale, periodisk kontroll, byttet batteri i cube og byttet lys i heisstol.
Kto. 6617 Kostnader til serviceavtale og nrjkkelboksservice.
Kto. 6642 Kostnader til utbedring terrasse rekkverk.
Kto. 6648 Sserviceavtale og vedlikehold av porter.

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	17 950	6 438
6720 J uridisk honorar	0	27 642
6730 Teknisk honorar	3 375	17 250
Sum	21 325	51 329

Kto. 6714 Tilleggsavtale; Avdelingsregnskap, lnn- og godtgjnrrelse og viderefakturerings.
Kto. 6730 Kostnader til befarings av taksmann.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	4 488	7 516
7720 j rsmnte	8 592	0
7770 Betalingskostnader	1 089	1 090
7773 Omkostninger innkreving	865	711
7790 Andre kostnader	0	746
Sum	15 035	10 064

Kto. 7718 Leie av lokale ved ³ rsmnter inkl. bevertning og kostnader til juletilstelning.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	64 178	0
1560 j pne poster	38 905	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	510	1 234
Sum	103 593	1 234

Kto. 1560 Tilgode for el-bil strnm perioden 01.07-31.12.2022.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets inn/ utbetalinger	-87 013	-14 134	-101 147
i rets resultat	541 684	461 990	1 003 674
Sum opptjent egenkapital	454 671	447 856	902 527
Sum egenkapital	454 671	447 856	902 527

Egenkapital pr. 31.12.2021 avd. Bolig er kr 1 003 674 - overskudd 3 r 2022 kr 461 990,-.
Egenkapital pr. 31.12.2021 avd. Garasje er negativ med kr 101 147 - underskudd 3 r 2022 kr 14 134,-.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form3 l:			Ladeinfrastruktur
L3 nenummer:	16366427604	16365089322	16362969682
L3 netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks3 r:	2022	2022	2020
Rentesats:	5.10 %	5.35 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.10.2042	25.11.2022	30.09.2026
Opprinnelig l3 nebelrjp:	9 581 500	9 000 000	250 000
L3 nesaldo 01.01:	0	0	209 718
Avdrag i perioden:	23 197	9 000 000	40 732
Opptak i perioden:	9 581 500	9 000 000	0
L3 nesaldo 31.12:	9 558 303	0	168 986
Saldo 5 3 r frem i tid:	8 005 870	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l3 n 16362969682	40	4 225	169 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l3 n 16366427604	1	1 072 360	1 072 360
	1	357 453	357 453
	2	293 112	586 224
	2	269 282	538 564
	3	262 132	786 396
	2	250 217	500 434
	2	245 451	490 902
	2	243 068	486 136
	1	238 302	238 302
	2	216 855	433 710
	3	212 089	636 267
	3	207 323	621 969
	1	193 025	193 025
	1	178 727	178 727
	2	176 344	352 688
	1	142 981	142 981
	1	140 598	140 598
	1	135 832	135 832
	1	128 683	128 683
	1	107 236	107 236
	40	35 745	1 429 800

L3 n er tatt opp i forbindelse med el-bil infrastruktur, og l3 net er kun knyttet til de 40 garasjeieerne.

Boligselskapets bokfjrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l3 neopptaket.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2980 Andre p ³ lnppte kostnader	0	5 063
2990 Annen kortsiktig gjeld	789 026	0
Sum	789 026	5 063

Kto. 2990 Kortsiktig l³ n seksjonseier.

Resultat og balanse med noter for Sameiet St. Stefan Kvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St. Stefan Kvartalet

Styreleder	Arild Alfredsen (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Else Malmberg (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Tor Thrane Olsen (sign.)	28.02.2023

Årsmelding 2022 - Sameiet St. Stefan Kvartalet

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Arild Alfredsen
Nestleder, Tor Thrane Olsen
Styremedlem, Else Malmberg
Varamedlem, Grete Haug
Varamedlem, Lisbeth Storenes

Styret i Sameiet St. Stefan Kvartalet består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Sameiet St. Stefan Kvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet St. Stefan Kvartalet ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 996430472. Sameiet St. Stefan Kvartalet består av 31 boliger, 31 sportsboder og 40 garasjeplasser. I tillegg eier Castelli as 40 plasser som Vestfold og Telemark fylke disponerer. Hele garasjeanlegget forvaltes av sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet St. Stefan Kvartalet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2012399. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet St. Stefan Kvartalet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- skiftet ut vinduer i bygg B
- montert flere direkte alarmer
- utbedret rekkverk i 4 etasje C-inngangen
- årlige oppfølgingen av røykvarslere og kontroll av brannalarm

- fullsprikling av alle leiligheter, fellesarealer og garasjeanlegg

- bytte av rekkverk fra tre til metall i alle 3 svalganger

Styrets arbeid

Styremøter:

Det ble avholdt 10 styremøter.

Sameiermøter:

Det ble avholdt 5 sameiermøter.

Sameiermøte 10. februar, årsmøte 12. mai, nye sameiermøter 8. september, 4. oktober og budsjettmøte 10. november.

Situasjonen rundt sprinklingen og etter hvert den forestående rettssaken var tema på alle møter.

Styret har i tillegg sendt ut 31 infoskriv. Mange av skrivene gjelder rettssaken og sprinklingsarbeidene.

Rettssaken

Stevningen overfor Castelli, Norconsult og Tryg Forsikring ble sendt til Vestfold Tingrett den 21. desember 2021. Dagen etter sendte Vestfold Tingrett brev til de saksøkte og ba om innspill innen 24. januar 2022. Tingretten ba alle parter om å si ifra om man ønsket rettsmegling i saken.

Sameiermøtet den 10. februar vedtok at vi ønsket rettsmegling. Motparten sa nei til en slik løsning.

Helt frem til rettsaken 17. november ble det sendt prosesskriv fra advokatene til tingretten og fra tingretten til advokatene. Da rettssaken startet, utgjorde disse dokumentene 871 sider.

Sameiet tapte saken og ble i tillegg dømt til å betale saksomkostninger som utgjorde 782.000. Sameiermøtet 10. november besluttet mot 2 stemmer at utgiftene skulle fordeles i henhold til sameierbrøken.

Sprinklingsarbeidene

Arbeidene med sprinkling, innkassing og maling foregikk så å si hele året. Dette var en stor påkjenning for mange, men resultatet har blitt bra.

Ferdigattest for hele bygget ble utstedet 11. juli 2022.

Kort om økonomien

Lån

Ladeinfrastruktur: 131 485,72

Sprinkellån: 9 536 485,85

6200 Strøm- og energikostnader

Regnskapet viser et totalforbruk på kr 210 106.

Forbruket fordeler seg slik:

Boligdelens kr 97 368, Garasjen kr 25 521, El-billading fylket og private kr 87 218.

6642 Snekkerarbeid

I forbindelse med de branntekniske arbeidene i svalgangene ut mot Stoltenbergs gate viste det seg at rekkverkene hadde råtnet og måtte skiftes. Nye rekkverk kostet kr 157 295,00

Dugnader og sosiale sammenkomster

Dugnad 3. mai (rydding, planting osv).

«Minidugnad» tirsdag 13. september kl 13.00.

Jul i sameiet. Søndag 27. november – første søndag i advent.

Driften av sameiet:

- Oppgradering av B-inngangen og atriet har stått på sakslisten også i år. Vedtak om at vi skal konsentrere oss om inngangen. Arbeidene utsatt p.g.a. arbeidene med brannsikring.
- Gjennomført brannøvelse 1. oktober
- Årlig info til alle om den enkeltes plikter har i forbindelse med tilsyn i egen leilighet.
- Morkent ubehandlet treverk i verandarekkverkene er skiftet ut med trykkimpregnert på de fleste balkongene. Maling gjenstår.

Nye naboer – alle i hus B

- Marthe Hellumsand
- Ellen Guren
- Roland Pettersen

Styret har forholdt seg til følgende avtaler/leverandører:

- Forretningsfører: USBL
- Forsikringsselskap: If skadeforsikring gjennom usbl.
- Strømnett: Lede Skagerak Energi
- Strømforbruk: Polarkraft
- Vaktmester: Best Eiendomsdrift, senere inngått i Vaktmesterservice Vestfold AS
- Nøkler: Nokas Teknikk Sør
- Rengjøringsbyrå: ISS
- Garasjevask: Alliansen Renhold AS - tidligere «Reiduns Renhold AS»
- Garasjeportservice: Portservice Øst AS
- Heisservice: Reber Schindler Heis og Norsk Heiskontroll
- Heiskontroll: Norsk Heiskontroll (annet hvert år – planlagt 2022, utsatt til jan. 2023)
- Inngangsmatter: Elis Norge
- TV/Internett-leverandør: Viken Fiber / Altibox.
- Brannventilasjon: JET Bramo as
- Brannvarsling: Autronica Fire & Security A/S
- Videre sender av alarmer fra brannvarsler og heisalarm: AddSecure AS
- Laugstøl: Elektrokonsulent bl.a vedr. hustelefoner og rådgivning om strømsparing i fellesarealer
- Gartnerarbeider: Håkonsen & Sukke Landskapsentreprenør AS
- Overvåkingskamera: Sikkerhetskompaniet AS
- Reparasjoner/forsikringssaker: USBL Boservice as
- Tønsberg Elektriske AS – oppfølging av ladeanlegg for elbiler.
- Garo AS – forbruksregistrering strømforbruk el-billadning
- Hovedentreprenører for oppgradering brann og rømning:
- Olaf B. Terjesen AS
- Autronica Fire & Security A/S

- AS Even Cudrio
- Tore Ask og Sønn AS
- Harald W. Andersen, HWA

Underentreprenører:

Bjørn Gregersen AS

Sprinklerspesialisten AS

Fon Anlegg AS

Catos Betongsaging AS

Bryn Byggklima AS

Årsmeldingen er godkjent av styret.



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgeber (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Z EIENDOM AS
POSTBOKS 55
3106 NØTTERØY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 2-23-0205 (Ida Johnsen)
Vår referanse: 3175422/21363928
Bestilling: C3 2023-05-12 (8) 103

Dato
12.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
919154	200	23.11.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1002	183	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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600994633
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr

950611839

Navn

TØNSBERG KOMMUNE

Adresse

Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr

982277930

Navn

CASTELLI AS

Adresse

Bolette Brygge 1, v/UNION Gruppen AS, 0252 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr

Gnr

Bnr

0704

1002

183

Nye seksjoner

Knr

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

Samelebrøk

Formålskode

Tilleggsareal bygning

Eksklusivt utareal

0704

1002

183

0

1

89 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

2

60 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

3

87 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

4

110 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

5

54 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

6

57 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

7

45 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

8

59 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

9

81 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

10

105 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

11

89 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

12

74 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

13

87 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

14

110 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

15

113 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

16

102 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

17

91 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

18

103 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

0704

1002

183

0

19

123 / 4011

Boligseksjon

Ja

Nei

Doknr: 919154

Tinglyst: 23.11.2010

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1002	183	0	20	89 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	21	74 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	22	87 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	23	110 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	24	113 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	25	102 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	26	91 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	27	103 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	28	123 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	29	105 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	30	75 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	31	100 / 4011	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1002	183	0	32	450 / 4011	Samlesekseksjon næring	Nei	Nei
0704	1002	183	0	33	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	34	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	35	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	36	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	37	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	38	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	39	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	40	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	41	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	42	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	43	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	44	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	45	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	46	150 / 4011	Samlesekseksjon næring	Nei	Nei
0704	1002	183	0	47	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	48	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	49	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	50	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	51	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	52	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei

16.11.2010 09.48

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1002	183	0	53	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	54	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	55	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	56	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	57	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	58	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	59	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	60	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	61	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	62	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	63	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	64	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	65	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	66	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	67	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	68	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	69	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	70	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	71	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	72	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei
0704	1002	183	0	73	15 / 4011	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

16.11.2010 09.48

Begjæring om ¹⁾ ☒ Oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

10/8599

Eierens navn Castelli Norge AS		Plass for inngangsstempel	
Adresse Kort 1			
Postnr. 386	Poststed TØNSBERG		
Under-jurisdiksjonsnr./Festensnr. 982 133 378		Fest. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0704	TØNSBERG	1002	183

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn
982 277 930	Castelli AS
Ideell andel 3)	
1/1	

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

4. Supplerende tekst 7)
Opplysninger som skal og kan tillegges. Ved reseksjonering skal det beskrives hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 10.11.2010	Rekvirrentens underskrift H. fullmakt
--------------------	--

5. Egnerklæring
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 avgrænsning av de enkelte bruksenheter
d) ☒ bruksenhets 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 etter i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) ☒ areal som skal tjene sameierne felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpetett (§ 14)
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
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 etasjer 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 pantlaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato Tønsberg 11.10.10	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) J. S. S.	Skoleleie/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato 11.10.10	Rekvirrentens underskrift H. fullmakt
------------------	--

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/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr. Bar. Feste nr. Bnr. Kommune

002 183

Dato 16/11-10

Stamp og underskrift

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Føltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstilfeller 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 innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke hverseggrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato 11-10-10

Rekvirentens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1955/10-2353 RF

Side 3 av 3

Gnr. 1002, bnr. 183 i Tønsberg

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	89	B	21	B	74	B	41		15		61	15		
2	B	60	B	22	B	87	B	42		15		62	15		
3	B	87	B	23	B	110	B	43		15		63	15		
4	B	110	B	24	B	113	B	44		15		64	15		
5	B	54	B	25	B	102	B	45		15		65	15		
6	B	57	B	26	B	91	B	46	SN	150		66	15		
7	B	45	B	27	B	103	B	47		15		67	15		
8	B	59	B	28	B	123	B	48		15		68	15		
9	B	81	B	29	B	105	B	49		15		69	15		
10	B	105	B	30	B	75	B	50		15		70	15		
11	B	89	B	31	B	100	B	51		15		71	15		
12	B	74	B	32	SN	450		52		15		72	15		
13	B	87	B	33	N	15		53		15		73	15		
14	B	110	B	34	N	15		54		15					
15	B	113	B	35	N	15		55		15					
16	B	102	B	36	N	15		56		15					
17	B	91	B	37	N	15		57		15					
18	B	103	B	38	N	15		58		15					
19	B	123	B	39	N	15		59		15					
20	B	89	B	40	N	15		60		15					
Sum tellere:						4011	= nevner:		4011						

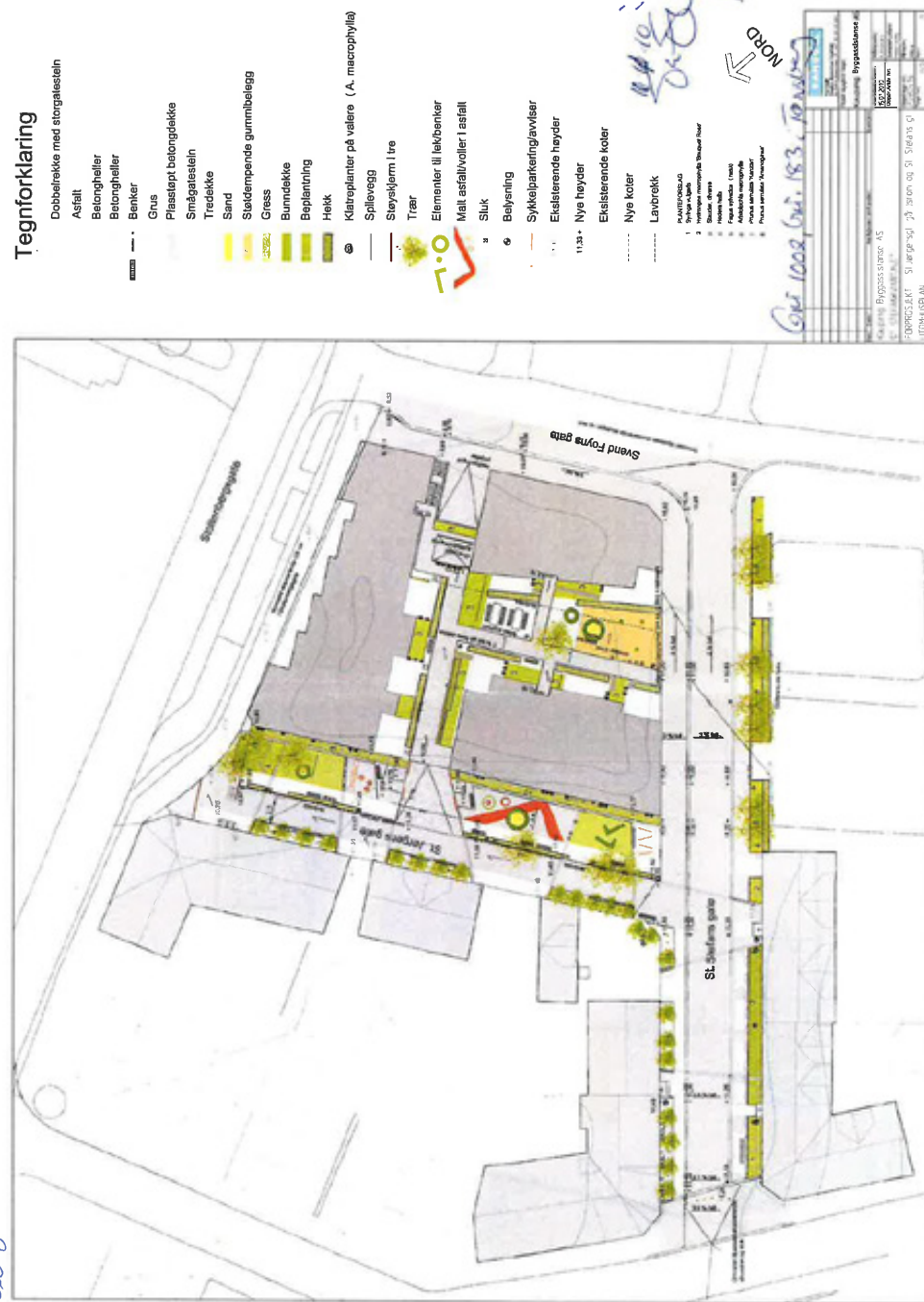
Tønsberg 10.11.10



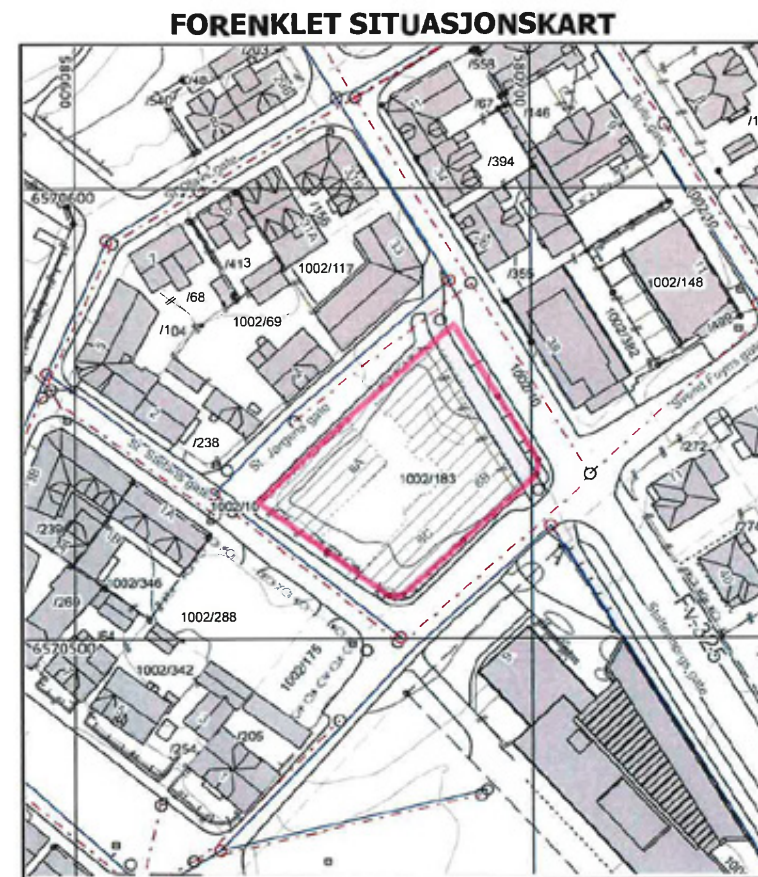




10/4/10 Sat



⑧ as 8

©TØNSBERG
KOMMUNE

Dato: 5/11-2010

Adresse: SVEND FOYNS GATE 8A, 3110 TØNSBERG, med flere

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1002/183/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

-  Mur
 Gjerde
 Hekk
 Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
 Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
 Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

10.10.12



Tønsberg kommune
Eiendomsutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon:

JpID: 22/93649

Vedtaksdato: 11.07.2022
Vedtaksnummer: 1045/22

Hwa AS
Løkkeåsveien 24
3138 SKALLESTAD

Svend Foyns gate 8 A, B og C - 1002/183 - boligkompleks med 31 leiligheter og
garasjeanlegg - ferdigattest

Søker:	Hwa AS, Løkkeåsveien 24, 3138 SKALLESTAD			
Tiltakshaver:	Sameiet St Stefan Kvartalet, c/o USBL Horten Postboks 382, 3193 HORTEN			
	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	1002	183		
Bygningsnummer:	300774823 og 300112721			
Bruksenhet:	alle			
Bygningstype:	Boligkompleks med garasjeanlegg			
Tiltakstype:	nybygg			
Arkivsaksnummer:	21/12041			
Vedtaksnummer:	Ett-trinn DUPB 1469/21			

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE
TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	11.07.2022	Jon Sørseth <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

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.



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

NOTATER

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

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 musikk-anlegg 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.

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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Svend Foyns gate 8C, 3110 Tønsberg

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.



Henning & Ida

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 97 63 27 28

Epost henning@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