EIENDOM
2005

Åsgårdstrandsveien 244C - Tolvsrød

Åsgårdstrandsveien 244C, 3153 Tolvsrød | Prisantydning: kr 2 990 000,- + omk. | Primærrom: 65 kvm | BRA: 69 kvm | Eiendomstype: leilighet

VELKOMMEN TIL
ÅSGÅRDSTRANDSVEIEN 244C

3

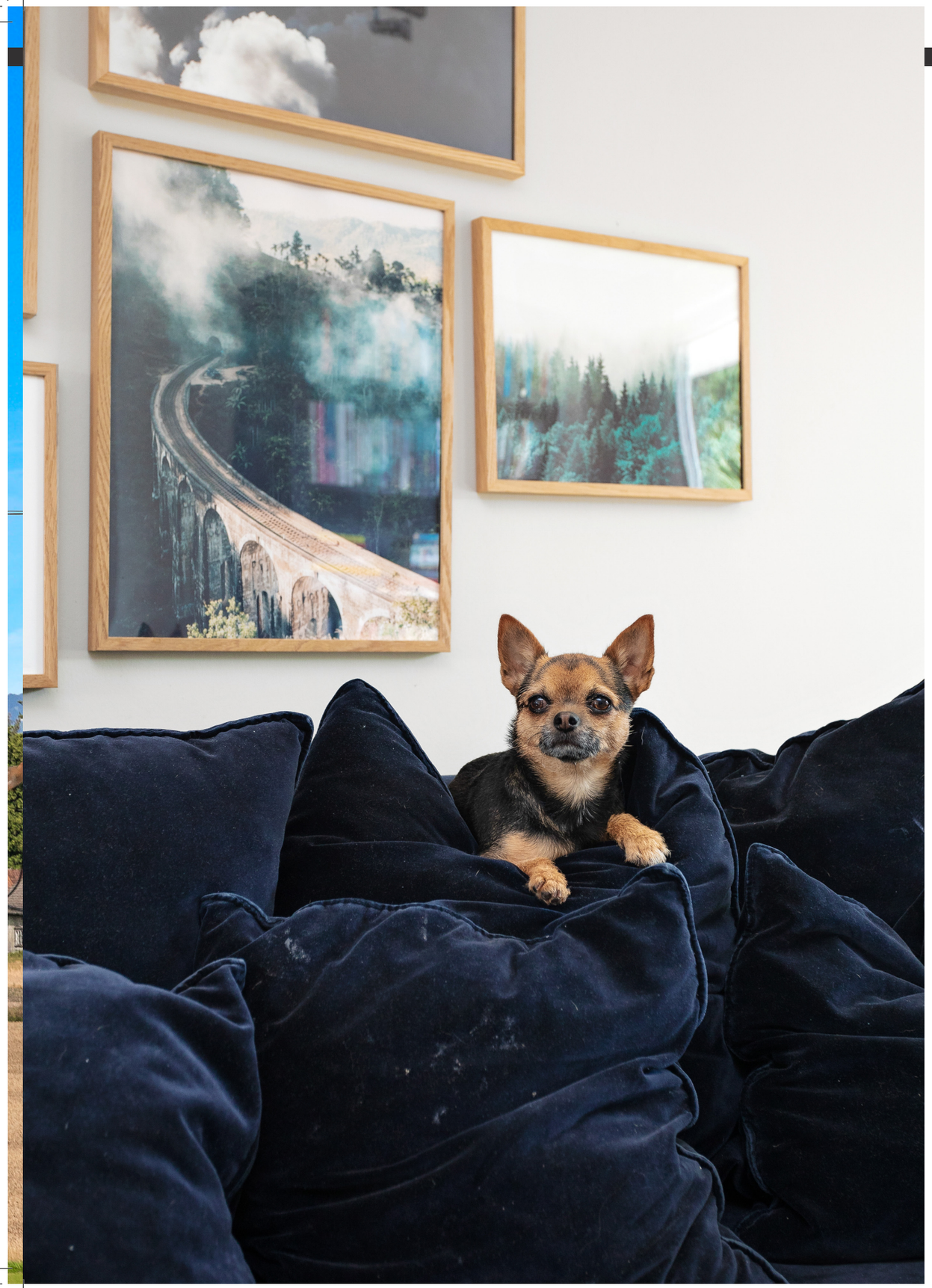
KORT OM EIENDOMMEN

Lekker og moderne selveierleilighet | 2 soverom | Solrik veranda mot vest | Garasje

Oppdragsnummer	2230350 Gnr.: 128, Bnr.: 32, Snr.: 3 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Åsgårdstrandsveien 244C, 3153 Tolvsrød
Prisantydning	2 990 000,-
Omkostninger	84 492,-
Totalpris inkl. omk.	3 091 406,-
Mnd. fellesutgift	1 200,-
P-rom/BRA	65 kvm/69 kvm
Antall soverom	2
Tomteareal	1584
Eierform tomt	Fellestomt
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2014
Eierform	Eierseksjon
Energimerking	Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

3
1

KRUPS
ZANUSSI
ZANUSSI



244

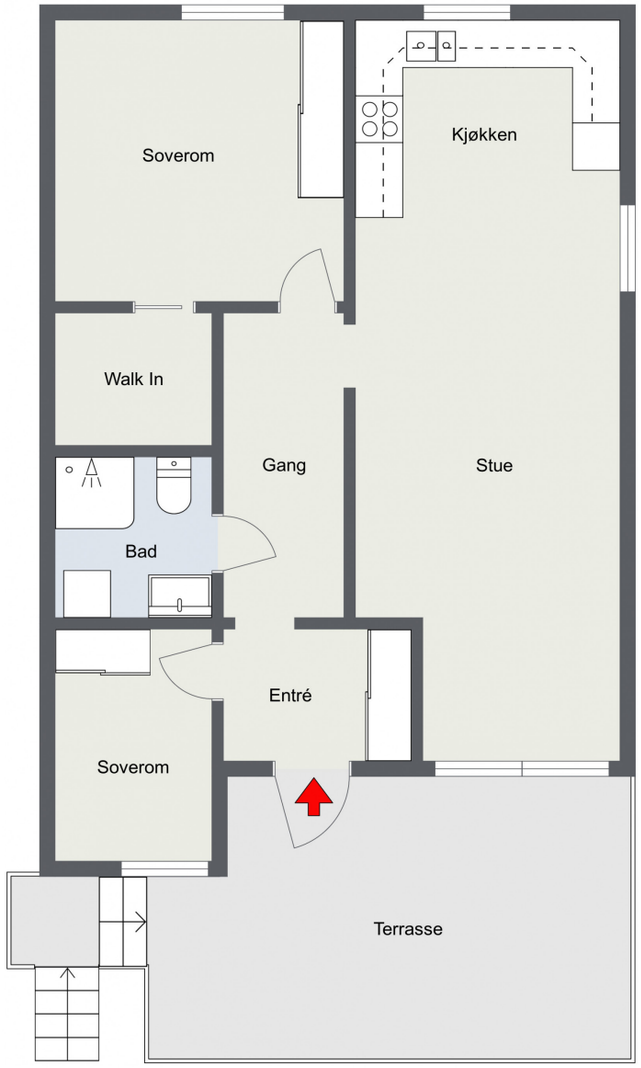
3
VELKOMMEN

3
1

3

PLANTEGNING

Åsgårdstrandsveien 244C



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK HESJEDAL

Åsgårdstrandsveien 244C

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK HESJEDAL

OPPDRAGSNUMMER
2230350

TYPE BOLIG
Leilighet

EIER
William L Berndtsen
Andrea Haug Rolstad

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til Åsgårdstrandsveien 244C. Dette er en lekker og moderne selveierleilighet. Gjennomgangen i leiligheten avslører en godt planlagt bolig på ett plan, inkludert en innbydende entré med skyvedørsgarderobe, et stort og lekkert baderom, vaskerom og toalett, samt to soverom og en romslig kjøkken/stue.

Bygget er oppført i 2014 og bygget etter Tek 10. Følelsen av en nyere bolig vil gi deg ro og glede i mange år framover. Inngangpartiet er kombinert med en veranda på 18m^2 mot vest. Her kan man nyte solrike dager fra formiddagen til godt utpå kvelden. Eiendommen ligger i et rolig og godt etablert boligområde med korte avstander til alle fasiliteter man skulle ha behov for i hverdagen.

Kort fortalt:

- 2 soverom
- Garasje | Opplegg for EL-Bil.
- Privat veranda på 18m^2
- Barnevennlig

FINN.NO: LOKALOMRÅDE
TØNSBERG/VOLDEN

ADRESSE
Åsgårdstrandsveien 244C
3153 Tolvsrød
2. etasje

ADKOMST
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Z-eiendom. Velkommen til visning!

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et flott boligområde bare 200 meter unna Volden skole (1-7 klasse) og ca. 3,5 km til Ringshaug ungdomsskole (8-10 klasse). Wang toppidrett ligger 6,7 km. fra eiendommen og Greveskogen videregående skole ligger 7,6 km. fra eiendommen.
Det er hele tre barnehager innenfor en radius på 3 km, nærmeste er 1,1 km. unna. Flotte turområder i umiddelbar nærhet, og kort avstand til badestrender som Skallevold og Ringshaug. Flere idrettsanlegg i kort avstand fra boligen, samt et rikt utvalg av fritidsaktiviteter i nærmiljøet. Nærmeste båthavn er Bliksekilen som kun ligger 1 km. fra eiendommen. Sentral beliggenhet med ca. 8 km til Tønsberg sentrum og ca. 4 km. til Åsgårdstrand. Gode bussforbindelser rett utenfor døren.

Volden er et sjarmerende og historisk område i Tønsberg og det tiltrekker seg både besøkende og lokale som ønsker å oppleve byens rike kulturarv og vakre naturomgivelser ved fjorden.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Leilighet Eierseksjon, oppført i 2014

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Leilighet beliggende i andre etasje i flermannsbolig oppført i 2014, tilknyttet sameie. Antatt etasjeskiller av tre. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. Det medfølger en garasje med bod i underetasjen på ca 36m^2. Boligen er oppgradert med bla. malt enkelte vegger, byttet dusjarmatur og montert elbillader, foruten normalt løpende vedlikehold.

ANTALL ROM
Soverom: 2, Antall rom: 3

2.Etasje: Entré , Gang , 2 Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Bod
Garasje med bod på tilsammen ca. 36m^2

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.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 65 kvm, Bruksareal: 69 kvm

STANDARD

Velkommen til Åsgårdstrandsveien 244C. Dette er en lekker og moderne selveierleilighet. Gjennomgangen i leiligheten avslører en godt planlagt bolig på ett plan, inkludert en innbydende entré med skyvedørsgarderobe, et stort og lekkert baderom, vaskerom og toalett, samt to soverom og en romslig kjøkken/stue. Bygget er oppført i 2014 og bygget etter Tek 10. Følelsen av en nyere bolig vil gi deg ro og glede i mange år framover. Inngangpartiet er kombinert med en veranda på 18m^2 mot vest. Her kan man nyte solrike dager med gode solforhold fra formiddagen til godt utpå kvelden.

Entre/gang
Før man kommer inn i til boligen blir du møtt av en koselig veranda på 18m^2. Videre kommer du til et innbydende entré med skyvedørsgarderobe, som gir vei til et romslig og innbydende interiør. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet. Fra entreen er det direkte inngang til det ene soverommet. Det er også en dør for for å skille mellom gang og entre.

Stue
Stuen har store vindusflater og masse naturlig lysinnslip. De store og høyreiste vinduene sørger også for en fantastisk stemning som endrer seg gjennom døgnets tider. Stuen har en naturlig innredningsløsning med god plass til sofakrok og øvrig møblement. Her har man flere møbleringsmuligheter, hvor en enkelt kan sette sitt eget særpreg på boligen. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning der hvor det er god plass til spisebord. Spiseplassen blir en naturlig avdelingsgrense mellom stuen og kjøkkenet.

Kjøkken
Hjemmets kjøkken har en strategisk plassering, lengst inn i den åpne sonen for stue-/kjøkken. Her er det godt med lys og rikelig med arbeidsplass Her kan man stå og kokkelere mens samtalen holdes i gang med leilighetens gjester enten de sitter i sofa-/loungegruppen eller rundt spisestuedelen med plass til langbord. Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Laminat benkeplate med glassplate over benk ved komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator. Ventilator med utlufting. Oppvaskmaskin ble skiftet i 2023.

Soverom
Boligen har to romslige soverom og ligger ligger gunstig plassert på hver sin side av leiligheten. Rommenes utforming byr på fleksible innredningsmuligheter med plass til skrivebord, garderobeløsninger eller annet i tillegg til senger og andre oppbevaringsmidler. Hovedsoverommet har tilgang til egen "walk in closet" som kan brukes til oppbevaring av klær o.l

Bad/vaskerom
Hva er ikke mer behagelig enn å komme inn på et varmt, lunt og delikat bad på morgenen? Det lyset baderommet er strategisk plassert med inngang fra boligens gang med blant annet kort vei til soverommene. Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører, opplegg for vaskemin og wc. Dusjgarnytyr ble skiftet i 2021.

Uteområde
Leiligheten har en veranda på ca. 18m^2 mot vest som gir gode solforhold fra formiddagen til godt utpå kvelden. Her kan man invitere venner og familie, mens man nyter god mat til solnedagang på sommeren. Dekke ble beiset i 2023 og rekkverk ble beiset i 2022.

Lagring
Leiligheten har en bod med inngang fra garasje. Garasje og bod er på tilsammen 36m^2.

Innvendig standard
Overflater består av parkett på gulv, malte slette plater på vegger og malte slett epletre i innvendige tak.

Utvendig standard
Malte trevinduer med tolags glass. Malt ytterdør med glass. Veranda på ca 18m^2 ved inngang. Dekke og rekkverk av tre. Port mot trapp.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):

Rør i rør system på vannledninger. Fordelerskap er montert i bod. Plast avløpsrør. Balansert ventilasjon, aggregat er montert i bod. Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i bod. El-anlegg er i hovedsak skjultanlegg fra byggeår. Sikringsskap er montert i bod. Automatsikringer på alle kurser. 50 amp overspenningsvern, 40 amp kurs til elbillader, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 13-16 amp kurser. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 05.09.23 med befaringsdato 05.09.23 fra Jens Martin Onsrud (Onsrud Taksering AS) som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. 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.

Takstmannens beskrivelse av eiendommen:
Leilighet beliggende i andre etasje i flermannsbolig oppført i 2014, tilknyttet sameie. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendigekonstruksjoner og fellesområder sameiet. Det medfølger en garasje med bod i underetasjen på ca 36m^2. Boligen er oppgradert med bla. malt enkelte vegger, byttet dusjarmatur og montert elbillader, foruten normalt løpende vedlikehold. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold, med normal slitasje.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 2 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 grønn) - ingen avvik.
- 17 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 1 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 1 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.
- 0 stk. tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom
Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

Det er kun TG-2(mørk gul) og TG-3(rød) som kommenteres særskilt, for øvrig vises det til tilstandsrapporten.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING
Eiendommen varmes opp med balansert ventilasjon og varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

PARKERING
Bilen kan parkeres trygt i egen garasje. Her er det også lagt opp til EL-BIL i 2023. Elektrisk port. Garasjeplassen er rett under leiligheten. Hvis man har flere biler kan den andre bilen for eks. stå foran garasjen. Det er felles utendørs parkeingsplass/gjesteparkering.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 1 584 kvm, Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE
Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning. Ideell andel av felles tomt, som er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og belegningsstein ved trappen. Leiligheten har en veranda på ca. 18 kvm. mot vest som gir gode solforhold fra formiddagen til godt utpå kvelden

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD
Kommuneplan/Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende // Kommuneplan (22.5.2019)

Gjeldende regulering:
Det eksisterer ingen reguleringsplan for eiendommen/ området innenfor eiendommen.

Bebyggelsesplan:
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 21.01.2015 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: Solsida Sameie, Orgnr.: 917899657
Andel fellesgjeld: 84568, Oppdatert pr: 26.08.2023
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).

Dokumentasjon om Solsida Sameie (Orgnr.: 917899657) utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med.

Eventuell annen informasjon:
Driftsutgifter vil variere etter behov, eksempelvis bensin til gressklipper, poser til hageavfall og lignende.
Dyrehold: Krever godkjenning.

Sameiets totale lån og vilkår
Lånenr: 1213.87.6653
Långiver: DNB
Type: A
Restsaldo: 84.568,- pr. 26.08.23.
Årlig rentesats: 8,85%.
Dato siste termin: 09.06.2023
Antall terminer: 12.

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

PRISANTYDNING
3 030 000,- /Fellesutgifter: 1 200,- pr. mnd
Fellesutgiftene dekker bla. forsikring, vedlikehold av fellesanlegg, plenklipping og snømåking etc.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

2 990 000,- (Prisantydning)
16 914,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 006 914,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
75 150,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 006 914,-))
---
84 492,- (Omkostninger totalt)
---
3 091 406,- (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 : 05.09.2023
Formuesverdi : 867 818,-
Sekundær formuesverdi : 3 124 143,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 10 613 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

Storebrand
Polisenummer: 392190

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 788 pr. år
Årsprognose for 2023 som dekker vanngebyr, fastledd vann, avløsgebyr, fastledd avløp og renovasjon. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:867 818,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 3 124 143,-

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):

Tilrettelegging (Kr.16 950)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Garantiforsikringspremie (Kr.3 100)
Provisjon (kr. 30 000)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

Det 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.

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 som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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.

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

EIENDOM
2005

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

ÅSGÅRDSTRANDSVEIEN 244C

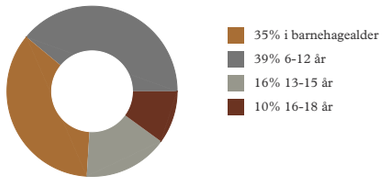
OFFENTLIG TRANSPORT

Tuftaveien Linje 01	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	12 min 8.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

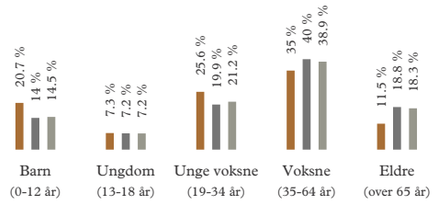
SKOLER

Volden skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	2 min 0.2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 22 klasser	5 min 3.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 15 klasser	9 min 5.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 36 klasser	9 min 6.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	11 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	12 min 7.6 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Volden	531	197
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brekke naturbarnehage (0-5 år) 27 barn	22 min 1.9 km
Solsikken kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 2.9 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 3.3 km

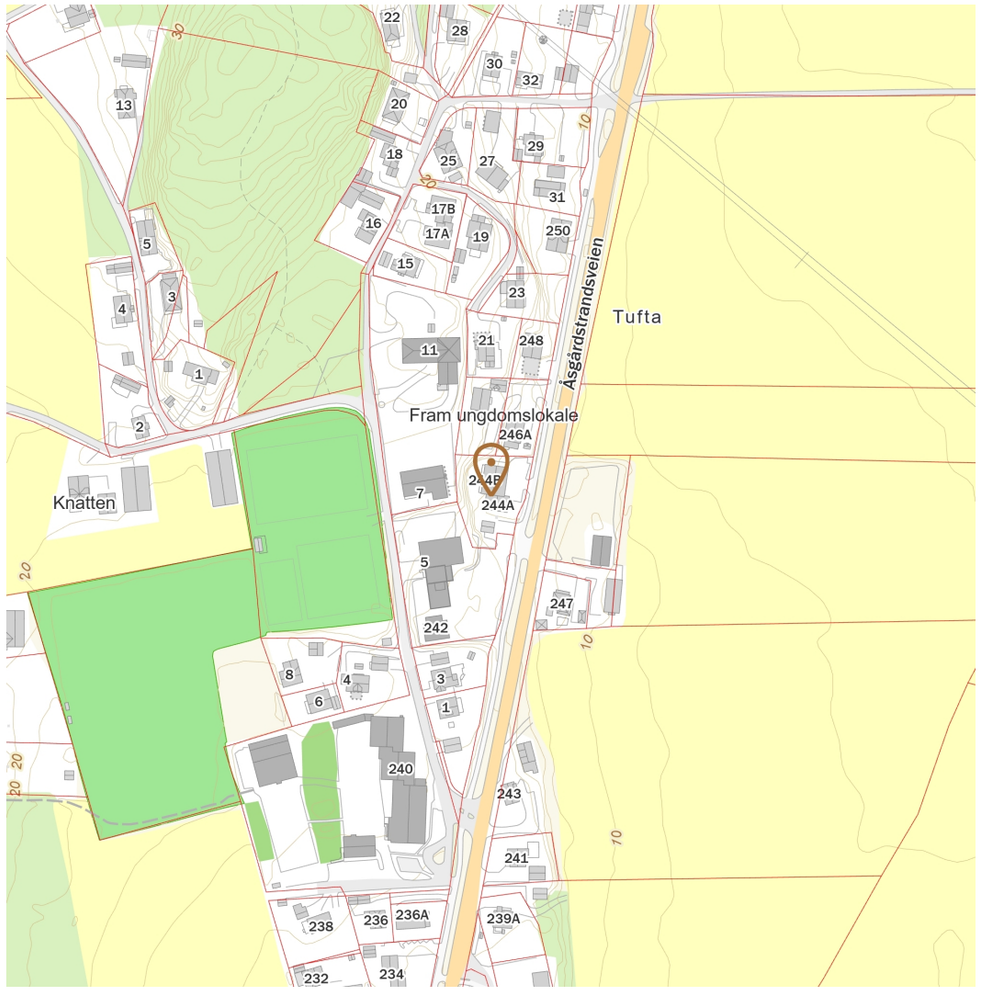
DAGLIGVARE

Coop Extra Ilebrekke	4 min
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	6 min 4.7 km

SPORT

Volden Skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Slagen ballbane Ballspill, fotball, sandhåndball	4 min 0.3 km
Level treningssenter	7 min
SPREK Fritid Tønsberg	8 min

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



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

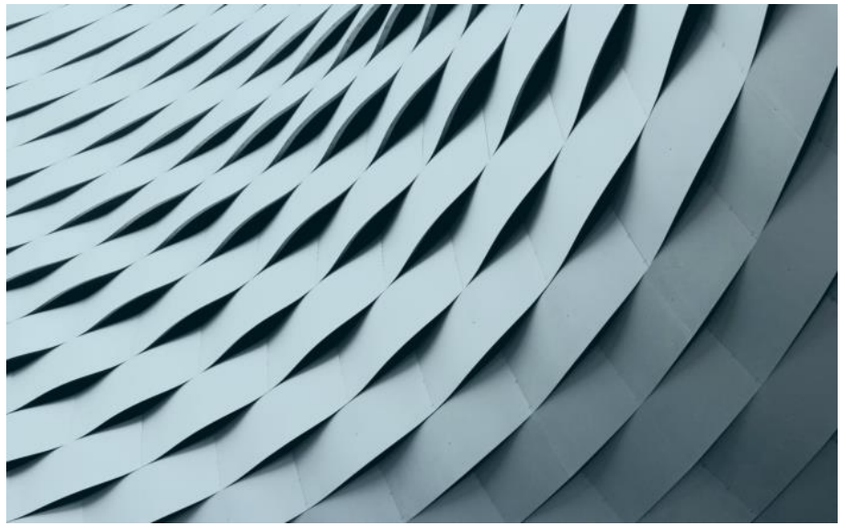
Tilstandsrapport

Åsgårdstrandsveien 244 C, 3153 TOLVSRØD

TØNSBERG kommune

gnr. 128, bnr. 32, snr. 3

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 69 m²



Befaringsdato: 05.09.2023 **Rapportdato:** 08.09.2023 **Oppdragsnr.:** 21041-1857 **Referansenummer:** SH7973

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Gyldig rapport
08.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Åsgårdstrandsveien 244 C, 3153 TOLVSRØD
Gnr 128 - Bnr 32
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i andre etasje i flermannsbolig oppført i 2014, tilknyttet sameie.
I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet.
Det medfølger en garasje med bod i underetasjen på ca 36 m2.
Boligen er oppgradert med bla. malt enkelte vegger, byttet dusjarmatur og montert elbillader, foruten normalt løpende vedlikehold.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold, med normal slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

Gå til side

UTVENDIG

Malte trevinduer med tolags glass.

Malt ytterdør med glass

Veranda på ca 18 m2 ved inngang.
Dekke og rekkverk av tre.
Port mot trapp.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater består av parkett på gulv, malte slette plater på vegger og malte slett epletre i innvendige tak.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med glassplate over benk ved komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Oppvaskmaskin ble skiftet i 2023.
Ventilator med utlufting.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i bod
Plast avløpsrør.
Balansert ventilasjon, aggregat er montert i bod
Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i bod
El-anlegg er i hovedsak skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp overspenningsvern, 40 amp kurs til elbillader, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 13-16 amp kurser.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	69	65	4
Sum	**69**	**65**	**4**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

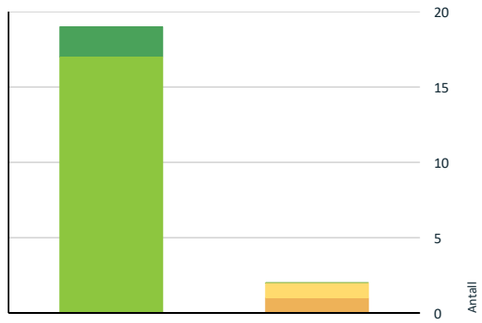
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Åsgårdstrandsveien 244 C, 3153 TOLVSRØD
Gnr 128 - Bnr 32
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

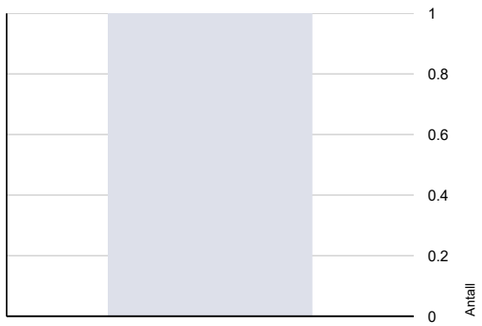
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 instrukser.
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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

Gå til side

Det er avvik:

Det er hull i vegg i våtsonen etter tidligere montert utstyr, tettet med silikon el.
Noe misfarginger i fuger.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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
2014

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Vinduer
TG 1

Malte trevinduer med tolags glass.

Dører
TG 1

Malt ytterdør med glass

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 1

Veranda på ca 18 m2 ved inngang.
Dekke og rekkverk av tre.
Port mot trapp.
Dekke ble beiset i år, rekkverk ble beiset i fjor.
Normal slitasje

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Overflater består av parkett på gulv, malte slette plater på vegger og malte slett epletre i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

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

Radon
TG 0

Det er utstedt ferdigattest fra kommunen på boligen.

Kommunen gir ferdigattest når det dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, og at nødvendig kontroll er utført.

Dette dokumenterer at bygningen er oppført forskriftsmessig med tiltak mot radon

Innvendige dører
TG 1

Malte profilerte dører innvendig.
Enkelte bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

Oppvarming
TG 1

Oppvarmet med varmekabler på bad.
Elektrisk.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Overflater vegger og himling
TG 2

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hull i vegg i våtsonen etter tidligere montert utstyr, tettet med silikon el.
Noe misfarginger i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring

Overflater Gulv
TG 1

Fliser på gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Sluk av plast i dusjsonen.
Det er ikke mulig å se om mansjett er ført under klemring i sluk da denne er innsmurt i fugemasse el.

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.

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

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.
Normal alder/bruksslitasje.
Dusjgarnityr ble skifet i 2021.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med glassplate over benk ved komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Oppvaskmaskin ble skiftet i 2023.
Normal slitasje.

Avtrekk TG 1

Ventilator med utlufting.
Inn/utskyting av ventilator er noe treg, forøvrig normal slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 1

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

Avløpsrør TG 1

Plast avløpsrør.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon, aggregat er montert i bod

Varmtvannstank TG 1

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i bod

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 er i hovedsak skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp overspenningsvern, 40 amp kurs til elbillader, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 13-16 amp kurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2023 Elbillader
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Åsgårdstrandsveien 244 C, 3153 TOLVSRØD
Gnr 128 - Bnr 32
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
7. 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.

Brannteknikske forhold TG 0

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2.Etasje	69	65	4	Entré , Gang , 2 Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Bod
Sum	69	65	4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	128	32		3	1582 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Åsgårdstrandsveien 244 C

Hjemmelshaver
Rolstad Andrea Haug, Berndtsen William Lawrence, m.fl

Kommentar
Felles eiet tomt

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SH7973

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Z Eiendom AS

Oppdragsnr.
2230350

Selger 1 navn	Selger 2 navn
William L Berndtsen	Andrea Haug Rolstad

Gateadresse
Åsgårdstrandsveien 244C

Poststed	Postnr
Tolvsrød	3153

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lukt fra sluk i dusjen, ingen membran under dørlist.

Document reference: 2230350

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tettet hull i veggen etter gammel dusj.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannskade i vegg mot bod

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert ny kurs og elbil lader i garasje. Strømmåler byttet av lede i 2023

Arbeid utført av: Pec elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lede skiftet strømmåler i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader 11 kw/3fas

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230350

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beiset terrasse 2023

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230350

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 2230350

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
William lawrence Berndtsen	112a10feda0b911cf4ef54e71 01f81b0b9e17441	23.08.2023 08:32:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Haug Rolstad	9fc34a919d18208e73a4a35 0c6921f6ce4a2bb10	23.08.2023 08:34:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230350

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

nets

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SOLSIDA

Vedtatt i sameiermøte
Den 12.09.2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Solsida Sameie, og har gårdsnummer 128 og bruksnummer 32 i Tønsberg kommune. Seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.01.1989.

Sameiet består av 5 boligseksjoner (og null – 0 - næringsseksjoner).

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 **Rettslig rådighet over seksjonen**[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 **Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Parkering
Innkjørselen med tilhørende parkering på sydsiden, inn til seksjon 5, har snr. 5 eksklusiv bruksrett til. Innkjørselen/gårdsplassen med tilhørende parkering på nord/øst siden, til seksjon 1-4, har snr. 1-4 eksklusiv bruksrett til.
Alle andre deler av tomten er å anse som fellesareal.

2. 3. 3 Husdyrhold[2]
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Nye beboere skal søke om dyrehold før innflytting. Allikevel skal det ligge en særskilt årsak om dette ikke godkjennes av styret.

2. 3. 4 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Sameiere kan ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet for en kortere periode. Styret skal motta søknad om dette minst 2 uker – 14 dager – før enerett av fellesareal skal finne sted. Varigheten av bruksretten avgjøres av styret.

Ansvar for opprydding etter midlertidig enerett til bruk av fellesareal, ligger på sameieren som søkte om dette.

3. HUSORDEN

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt.12 i disse vedtektene.

4. VEDLIKEHOLD

4. 1 **Bruksenhetene**
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, og innvendige dører og karmer.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

4. 2 **Fellesarealer**
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten med plenklipping, snømåking etc., hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Videre er det også sameiet i fellesskap som skal stå for maling og opprustning av tak, garasje og parkeringsområder når dette er nødvendig.

5. FELLESKOSTNADER

Det skal lages et driftsbudsjett, som omfatter fellesutgifter av enhver art, slik som forsikring, vedlikehold av fellesanlegg, plenklipping og snømåking etc. Det skal avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. Fordeling skjer etter sameiebrøken.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned til satt dato betale et beløp fastsatt av styret og sameiet i fellesskap. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Hver enkelte sameier har selv ansvar for at penger er på konto innen satt dato, hvis dette misligholdes handles det etter pkt.12 i disse vedtektene.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp

sameierne skal betale, innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

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

7. SAMEIERMØTET

7. 1 Styret innkaller til sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere ønsker det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

7. 2 **Innkalling til sameiermøte**
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 2 uker – 14 dager - frist. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og tid for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes/leveres ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

7. 3 **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7. 4 **Møteledelse og flertallskrav**
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som er medlem i sameiet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

8. STYRET

8. 1 Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer som er medeier i sameiet, kan velges som styremedlemmer.

8. 2 **Styrets oppgaver og myndighet**
Styret skal i samarbeid med resten av sameiet sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

11. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, plager eller er til sjenanse for eiendommens øvrige brukere, ikke betaler fellesutgifter, gjør skade, bråker eller unngår å følge vedtak kan styret pålegge vedkommende å fravike eller selge seksjonen, tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27 eller jf. eierseksjonsloven §§ 26-27.

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.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier før det årlige sameiermøtet i april.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Tønsberg, ____/___ - 2016

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Sameiemedlem, seksjon 1	Sameiemedlem, seksjon 2	Sameiemedlem, seksjon 3
Sameiemedlem, seksjon 4	Sameiemedlem, seksjon 5	

Referat fra sameiemøte torsdag 19. januar 2023.

Til stede: Marianne, Astrid, Andrea og Amalie.

Valg av møteleder: Amalie

Valg av referent: Amalie

Innkalling godkjent: Ja.

1) **Brøyting. Salte/strø**
   - Konklusjon er at vi ikke har råd til at noen skal brøyte for oss. I vedtektene står det at sameiet har ansvar for at uteområdet er måket for snø, dette blir fordelt på alle seksjoner. Alle synes det har fungert fint å måke selv, vi fortsetter med dette videre.
   - Stemmes for at vi fortsetter med samme løsning angående salting/strøing, alle har et ansvar for at det blir strødd. Det er en pose i boden som ikke har blitt brukt opp i løpet av et år.
2) **Budsjett 2023.**
   - Luca er sagt opp da undertegnede har funnet en løsning som fungerer.. Vi måker selv for å spare penger, enn så lenge har vi spart rundt 6-8000kr.
3) **Dugnad for våren**
   - Alle stemmer ja for dugnad. Forsøker å få dette til første helgen i mai, altså 6. og 7. mai. Med værforbehold. Felles grilling, nærmere planlegging vil skje via facebook gruppen (se punkt 11).
4) **Gå gjennom referat fra forrige møte. Fornøyde med arbeidsfordeling?**
   - En del av oppgavene som er fordelt kan tas under dugnadshelgen, blant annet: luking, spyling/rensing av takrenner, vaske søppelkassene. Det blir tatt opp hvor ofte søppelkassene skal spyles, alle er enige om at det holder med 1 gang i året (under årlig dugnad). Fordeler oppgaver på dugnaden.
5) **Husvask. Hadde vi nok penger til å utføre dette? Ble godkjent?**
   - Vi hadde nok penger på konto, denne er betalt.
6) **Kan hver seksjon bruke 500kr for hage?**
   - Marina må spesifisere nærmere.
7) **Øke felleskostnader med 100kr, hvorfor ikke?**
   - Vi har funnet måte å spare penger, for å unngå å øke fellesutgifter. Det ble ikke funnet noen grunn til å øke felleskostnadene.
8) **Hva sparer vi penger til?**
   - Bufferkonto. Til eventuelle utgifter, akutte hendelser eller lignende.
9) **Hekk?**
   - Det er lovpålagt å ha det stengt ned mot oss, derav blir det hekk. William har vært i kontakt med han som skal ordne med dette.
10) **Filter.**
    - Bestille nye filter.
11) **Garasjeport.**
    - Hva gjør man hvis strømmen går? Ingen så annen løsning enn å låse opp porten å løfte den opp. Ved katastrofe hjelper vi hverandre.
12) **Møter.**
    - Prøve å forholde oss til ett møte i året (rundt januar), hvis det er ekstraordinære saker kan man ha møter. Regnskapet blir sendt ut i april, ved spørsmål eller motsigelser mot dette ta det opp på facebook gruppen (se delpunkt under).
    - Det er opprettet en ny gruppe, alle som ønsker å ta opp forskjellige temaer burde melde

seg inn der for å slippe ekstra møter i året. Alle som var til stede under møte er enige i at vi ikke trenger fysisk møte for hver ting som dukker opp.
- Astrid får melding om eventuelle innlegg.
- Alle som var til stede ble enige om at både møteinnkallelser og møtereferat blir sendt på e-post. Ønsker man den i papirform må man skrive den ut selv.

Regnskap Solsida Sameie 2023

Inndata	**Balanse pr 31** *Januar*	*Februar*	*Mars*	*April*	*Mai*	
Seksjon 1		1200	1631	1200	1200	1200
Seksjon 2		1200	1631	1200	1200	1200
Seksjon 3		1200	1631	1200	1200	1200
Seksjon 4		1200	1631	1200	1200	1200
Seksjon 5		1450		2900	1450	
Renter ???						
SUM	**16692,82**					
Utdata						
Husforsikring						
Omkostn. Bank		88,5	102	80	91	80
Brøyting		5250				
Andre utg.		103		165		628
Nedbet.lån		2724	2729	2739	2739	2730
Luca Labs		371,25		371,25		
SUM						
Resultat						

Juni	*Juli*	*August*	*September*	*Oktober*	*November*	*Desember*	*SUM*
1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	14831
1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	14831
1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	14831
1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	14831
3330				2900	2900	1450	16380
							75704
12254						12254	24508
85,5	87	83	80	87	85,5	80	1029,5
5250							10500
1207,4	15000		403	829			18335,4
2752	2752	2761	2778	2709	2812	2709	32934
	371,25		371,25				1485
							88791,9
							-13087,9

Solsida Sameie
v/ Trine Merete Pedersen
Amalie Mathea Solberg
åsgårdstrandsveien 244
3153 Tolvsrød

Vår referanse:	Megler:	Telefon:	Vår dato:
2-23-0350	Hazar Ahmed	94 13 13 19	25.08.2023

Salg av eierseksjon i Solsida Sameie

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

Adresse: Åsgårdstrandsveien 244C, 3153 Tolvsrød
Hjemmelshaver(e): William L Berndtsen / Andrea Haug Rolstad
Eiendom: Gnr. 128 Bnr. 32 Snr. 3 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Z Eiendom AS

Hazar Ahmed
Eiendomsmeglerfullmektig

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 128 Bnr. 32 Snr. 3 i Tønsberg kommune
Adresse: Åsgårdstrandsveien 244C, 3153 Tolvsrød
Onr. 2-23-0350

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1200

Felleskostnader inkluderer Husforsikring, lån og buffer til sameiet.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 706
avdrag Kr 2186
og driftsutgifter Kr Vil variere ved behov

Utestående krav: 0 kr pr 26.08.23

Forsikret i Storebrand Polisenr 392190 Forfall 12.06.23 Betalt 12.06.23

Andel felles gjeld kr. 84568 pr 26.08.23
Långiver / lånenr. DNB 1213.87.6653
Lånets totale saldo 84568 pr 26.08.23
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 8,85% pr 26.08.23
Dato siste termin 09.06.2026

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

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

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

Eventuell annen informasjon:

Driftsutgifter vil variere etter behov, eksempelvis bensin til gressklipper, poser til hageavfall og lignende.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	0
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Krever styregodkjenning

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

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

Formann i sameiet

Navn:	Amalie Mathea Solberg
Adresse:	Åsgårdstrandsveien 244C, 3153 TOLVSRØD
Telefon:	98458039
Fax:	
E-post:	Amaliesolberg@live.no

Send svar til: **hazar@z-eiendom.no** / **Fax**

Dato og sted: __26.08.23__/_tønsberg__

Forretningsførers stempel/underskrift

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	**128**	**32**	**0**	**3**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300378683	0	Igangsettingstillatelse	Bolig	478.4	280	0	478.4

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6576019.845 Øst: 585122.765 System: EPSG:25832	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	26.06.2013	26.06.2013
IG-Igangsettingstillatelse	14.11.2013	27.11.2013

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	3	Kjøkken	1	1	Åsgårdstrandsveien 244C	128	32	0	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	137	0	137

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	137	0	137

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	1	204.4	0	204.4

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DFUB 282/13

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DFUB 586/13

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3803 - Tønsberg kommune	**128**	**32**	**0**	**3**	Seksjon	SEKSJON NR 3	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.01.1989	Nei	Nei			654/3366	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			128/32/0/4	0
					128/32/0/1	0
					128/32/0/2	0
					128/32	0
					128/32/0/5	0
					128/32/0/3	0
Reseksjonering	24.11.2014	25.11.2014	2014161		128/32/0/3	0
					128/32/0/1	0
					128/32/0/2	0
					128/32	0
					128/32/0/4	0
					128/32/0/5	0
Seksjonering	11.01.1989				128/32/0/3	0
					128/32	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300378683	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Igangsettingstillatelse	478.4	0	478.4

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Åsgårdstrandsveien	244	C	Nord: 6576021.757602 Øst: 585114.588703 System: EPSG:25832	Postnummerområde 3153-TOLVSRØD Kirkesokn 2-Slagen Stemmekrets 4-Volden Tettsted 2522-Vollen Grunnkrets 408-Volden SKOLEKRETS 4-Volden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 2014161

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3803 - Tønsberg kommune	**128**	**32**	**0**	**0**	Grunneiendom	FURUHEIM	Ja	1584,4	1585,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
25.11.1959	Nei	Nei	Ja	5		Nord: 6576013,81 Øst: 585119,55 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			128/32/0/4	0
					128/32/0/1	0

					128/32/0/2	0
					128/32	0
					128/32/0/5	0
					128/32/0/3	0
Annen forretningstype	06.04.2016	06.04.2016			128/32	0
Annen forretningstype	07.01.2015	07.01.2015			128/32	0
Annen forretningstype	26.11.2014	26.11.2014			128/32	0
Reseksjonering	24.11.2014	25.11.2014	2014161		128/32/0/3	0
					128/32/0/1	0
					128/32/0/2	0
					128/32	0
					128/32/0/4	0
					128/32/0/5	0
Feilretting	29.02.2012	29.02.2012			128/32	0
					128/32/0/1	0
Kartforretning	02.02.2006		05004-03	Mottaker	128/32	1585,2
Grensejustering	02.02.2006		05004-02	Mottaker	130/56	178
				Avgiver	128/32	-178
Grensejustering	18.02.1991		110.184	Mottaker	215/1	414,6
				Avgiver	128/32	-414,6
Seksjonering	11.01.1989				128/32/0/5	0
					128/32	0
Seksjonering	11.01.1989				128/32/0/4	0
					128/32	0
Seksjonering	11.01.1989				128/32/0/3	0
					128/32	0
Seksjonering	11.01.1989				128/32	0
					128/32/0/2	0
Seksjonering	11.01.1989				128/32	0
					128/32/0/1	0
Kart- og delingsforretning	06.12.1988		120.082	Mottaker	128/56	2280,8
				Avgiver	128/32	-2280,8

Skylddeling	25.11.1959	039.097	Avgiver	128/23	-4491,8
			Mottaker	128/32	4491,8

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300378683	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Igangsettingstillatelse	478,4	0	478,4

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Åsgårdstrandsveien	244	C		Nord: 6576021,757602 Øst: 585114,588703 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3153-TOLVSRØD Kirkesokn 2-Slagen Stemmekrets 4-Volden Tettsted 2522-Vollen Grunnkrets 408-Volden SKOLEKRETS 4-Volden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 039.097 J-Journalnummer: 2005004 M-Målebrevsnummer: 125.177 S-Seksjoneringsbegjæring: 2014161

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1584,4	Nord: 6576013,81017314 Øst: 585119,54999427 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601664525
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
080765	FLOM MORTEN		SOLLIVEIEN 27 A, 3150 TOLVSRØD
170367	FLOM ELISABETH ERSFJORD		SOLLIVEIEN 27 A, 3150 TOLVSRØD
280454	GUNDERSEN BENTE RAGNHILD	H0101	STOKKEGATEN 1, 3117 TØNSBERG

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0704	128	32

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 40960
15 JAN. 2015
STATENS KARTVERK
Jørgen Reinton Andersen

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn: Meglerforretningsfirset AS
Adresse: Pb 322
Postnr: 3101 Poststed: Tønsberg
(Under-)organisasjonsnr/fødselsnr: 991 076 190
Ref nr:

Plass for tinglysingsstempel

TØNSBERG KOMMUNE
Org nr: 950611839

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	128	32		1,2,3,4,5

Navn	Ideell andel 3)
Morten Flom Snr. 4 og 5	2/5
Elisabeth Ersfjord Flom Snr. 1 og 2	2/5
Bente Ragnhild Gundersen snr. 3	1/5

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilh. ideell andel	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilh. ideell andel	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilh. ideell andel	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilh. ideell andel	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilh. ideell andel
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	654	B 13	25				37				49							
2	B	654	B 14	26				38				50							
3	B	654	B 15	27				39				51							
4	B	654	B 16	28				40				52							
5	B	750	B 17	29				41				53							
6			18	30				42				54							
7			19	31				43				55							
8			20	32				44				56							
9			21	33				45				57							
10			22	34				46				58							
11			23	35				47				59							
12			24	36				48				60							
Sum teller:		3366	= nevner	3366															

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte teksten endres.

B: hjelder tilleggsareal bygg (garasjeplass, bod og terrasse)
Reseksjonering gjennomført bl.a. ved endret slik, at det samsvarer med tegningsgrunnlaget.

Dato | Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller 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 etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trj. 11.11.14	Bente Gunderse	
" 11.11.14	Morten Flom	
Tbg 11.11.14	Elisabeth Espedal	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
128	32		1,2,3,4,5	TØNSBERG

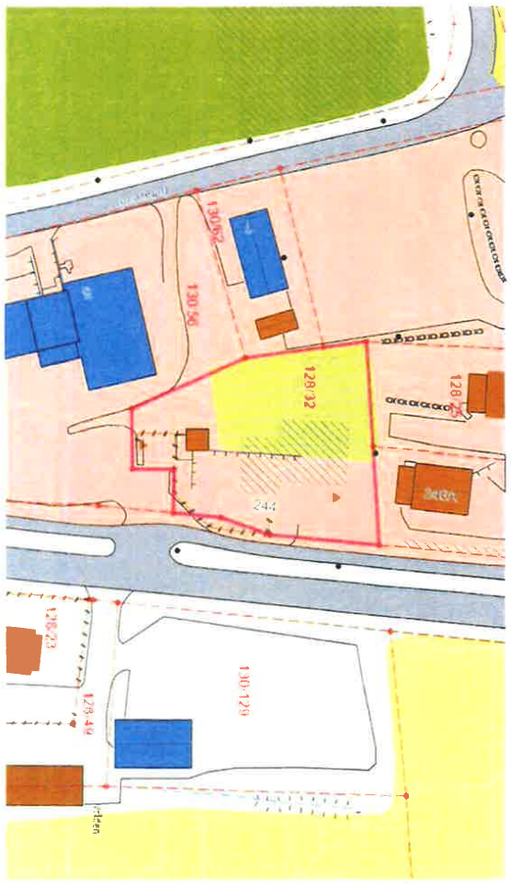
Dato	Stempel og underskrift
24/11-14	TØNSBERG KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG Tlf. 33 34 86 80 Fax 33 34 86 01

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) Feltet 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

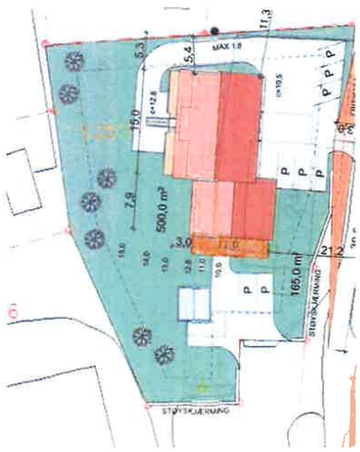
Dato	Utstederens underskrift



Seksjonering av boliger

Åsgårdstrandveien 244

Seksjoner utearealer



FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

FELLES
ADKOMST/ PARKERING

~~UTEPLASS OG~~ GARASJE
SEKSJON 5

Byggherre: Espen Flom og Bente Gundersen.

Byggadresse: Åsgårdstrand veien 244 3153 Tolvsrød
G.nr.128 B.nr.32 , Tønsberg kommune

Type bygg:	Mål A3: 1:100	Prosjekt nr:	Tegn. nr.
Femmannsbolig	Dato:	15588	A20-8
Utg. pkt:	Sign. BRF 16.09.14	Uteområder	

BLINK HUS

Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 35 000, Telefax 33 35 98 10

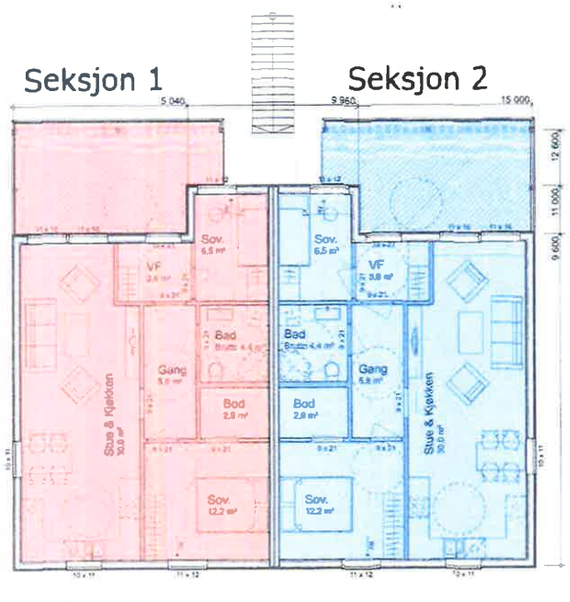
Seksjonering av boliger

Åsgårdstrandveien 244

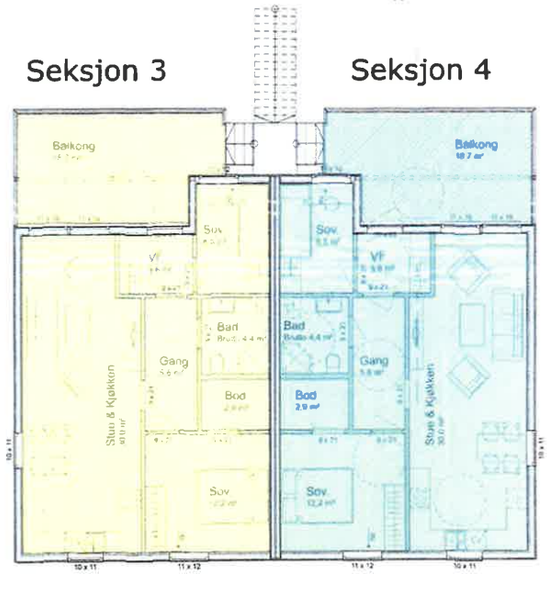
Seksjoner i 1. og 2. etasje

BOLIGAREAL

TILLEGSAREAL



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

Byggherre:	Espen Flom og Bente Gundersen.		
Byggadresse:	Åsgårdstrand veien 244 3153 Tolvsrød G.nr.128 B.nr.32 , Tønsberg kommune		
Type bygg: Femmannsbolig	Mål A3: 1:100	Prosjekt nr: 15588	Tegn. nr. A20-7
Utg.pkt:	Sign. BRF 16.09.14	Seksjonsoversikt 1.+2. etg	

BLINK HUS
Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

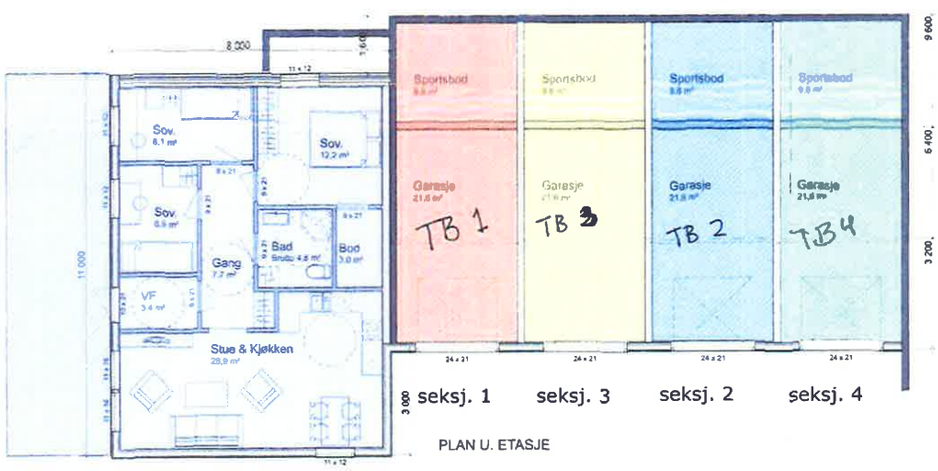
Seksjonering av boliger

Åsgårdstrandveien 244

Seksjoner i u. etasje

BOLIGAREAL

TILLEGSAREAL



PLAN U. ETASJE

seksj. 5

Byggherre:	Espen Flom og Bente Gundersen.		
Byggadresse:	Åsgårdstrand veien 244 3153 Tolvsrød G.nr.128 B.nr.32 , Tønsberg kommune		
Type bygg: Femmannsbolig	Mål A3: 1:100	Prosjekt nr: 15588	Tegn. nr. A20-6
Utg.pkt:	Sign. BRF 16.09.14	Seksjonsoversikt u. etg	

BLINK HUS
Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

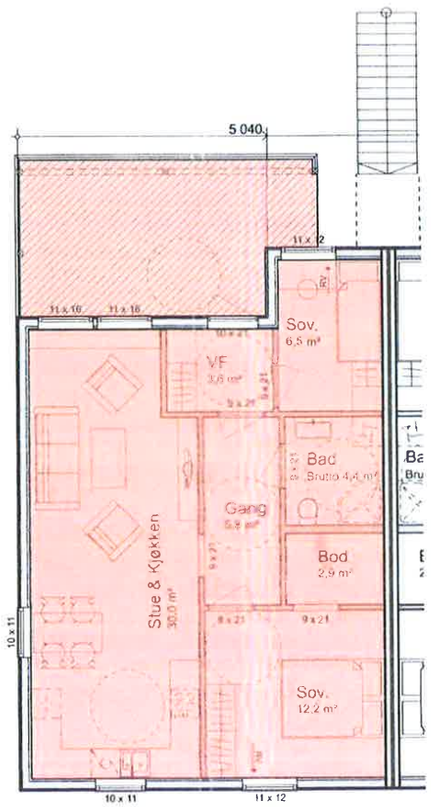
Seksjonering av boliger

Åsgårdstrandveien 244

Seksjon 1

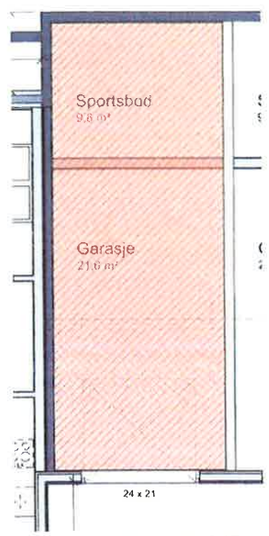
BOLIGAREAL

TILLEGSAREAL



PLAN 1. ETASJE

RV = RØMNINGSVEI



PLAN U. ETASJE

Byggherre: Espen Flom og Bente Gundersen.

Byggadresse: Åsgårdstrand veien 244 3153 Tolvsrød
G.nr.128 B.nr.32 , Tønsberg kommune

Type bygg:	Mål A4:	Prosjekt nr:	Tegn. nr.
Femmannsbolig	1:100	15588	A20-1
Utg.pkt: / Sign. BRF	Dato: 16.09.14	Seksjon 1	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS Arkitekter as

BLINK HUS

Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

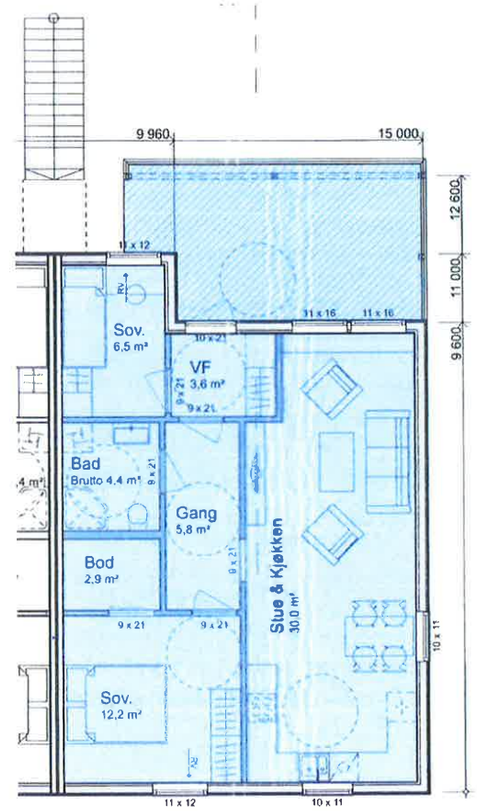
Seksjonering av boliger

Åsgårdstrandveien 244

Seksjon 2

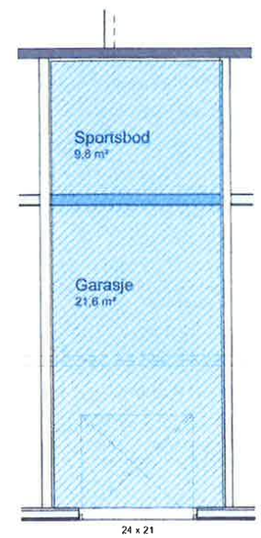
BOLIGAREAL

TILLEGSAREAL



PLAN 1. ETASJE

RV = RØMNINGSVEI



PLAN U. ETASJE

Byggherre: Espen Flom og Bente Gundersen.

Byggadresse: Åsgårdstrand veien 244 3153 Tolvsrød
G.nr.128 B.nr.32 , Tønsberg kommune

Type bygg:	Mål A4:	Prosjekt nr:	Tegn. nr.
Femmannsbolig	1:100	15588	A20-2
Utg.pkt: / Sign. BRF	Dato: 16.09.14	Seksjon 2	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS Arkitekter as

BLINK HUS

Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

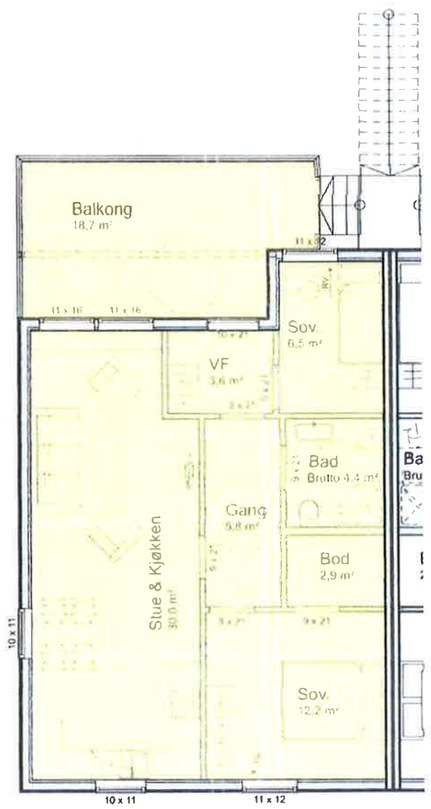
Seksjonering av boliger

Åsgårdstrandveien 244

Seksjon 3

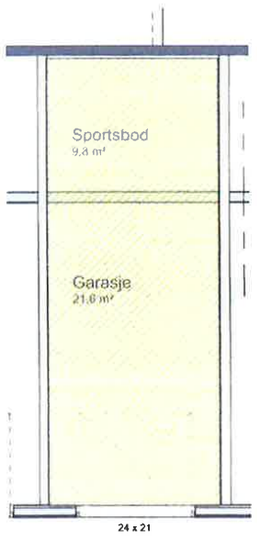
BOLIGAREAL

TILLEGSAREAL



PLAN 2. ETASJE

RV = RØMNINGSVEI



PLAN U. ETASJE

Byggherre: Espen Flom og Bente Gundersen.

Byggadresse: Åsgårdstrand veien 244 3153 Tolvsrød
G.nr.128 B.nr.32 , Tønsberg kommune

Type bygg:	Mål A4: 1:100	Prosjekt nr:	Tegn. nr.
Femmannsbolig	Dato: 16.09.14	15588	A20-3
Utg.pkt: / Sign. BRF		Seksjon 3	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS Arkitekter as

BLINK HUS

Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

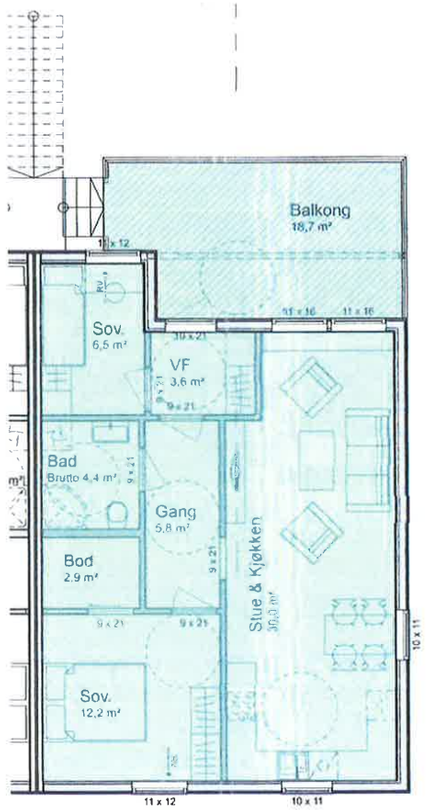
Seksjonering av boliger

Åsgårdstrandveien 244

Seksjon 4

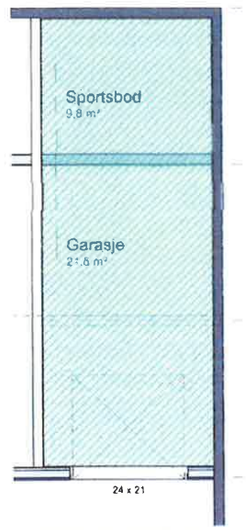
BOLIGAREAL

TILLEGSAREAL



PLAN 2. ETASJE

RV = RØMNINGSVEI



PLAN U. ETASJE

Byggherre: Espen Flom og Bente Gundersen.

Byggadresse: Åsgårdstrand veien 244 3153 Tolvsrød
G.nr.128 B.nr.32 , Tønsberg kommune

Type bygg:	Mål A4: 1:100	Prosjekt nr:	Tegn. nr.
Femmannsbolig	Dato: 16.09.14	15588	A20-4
Utg.pkt: / Sign. BRF		Seksjon 4	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS Arkitekter as

BLINK HUS

Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

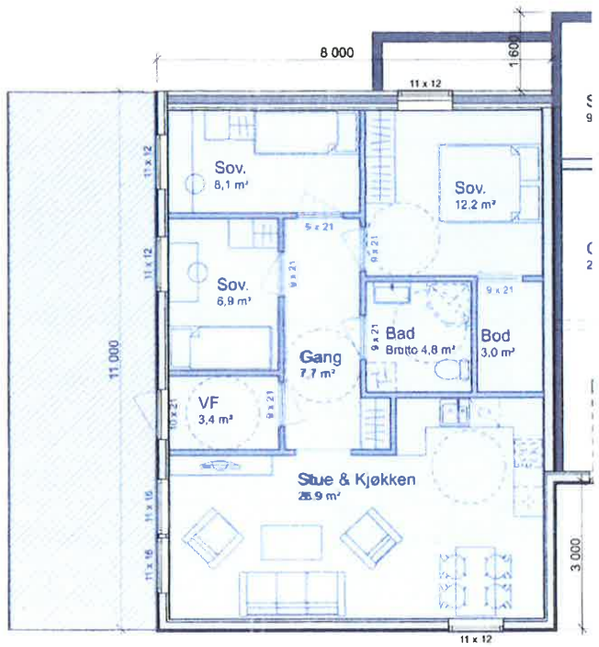
Seksjonering av boliger

Åsgårdstrandveien 244

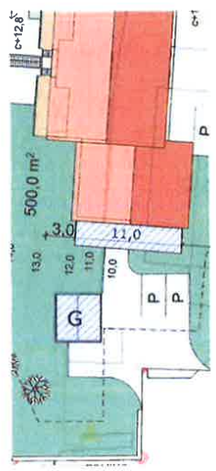
Seksjon 5

BOLIGAREAL

TILLEGSAREAL



PLAN U. ETASJE



FRITTSTÅENDE
GARASJE OG
UTEPLASS

Byggherre: Espen Flom og Bente Gundersen.			BLINK HUS
Byggadresse: Åsgårdstrand veien 244 3153 Tolvsrød G.nr.128 B.nr.32 , Tønsberg kommune			
Type bygg: Femmannsbolig	Mål A4: 1:100, 1:1	**Prosjekt nr:** 15588	**Tegn. nr.** A20-5
Utg.pkt: **Sign.** BRF	**Dato:** 16.09.14	Seksjon 5	Tønsberg AS
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			Burotveien 2, 3118 Tønsberg Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

BLINK HUS Arkitekter as

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3803 - Tønsberg kommune	**128**	**32**	**0**	**3**	Åsgårdstrandsveien 244C, 3153 TOLVSRØD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (22.5.2019)	1584.31m²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 21.08.2023

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3803	**Gårdsnr.**	128	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Åsgårdstrandsveien 244C, 3153 TOLVSRØD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

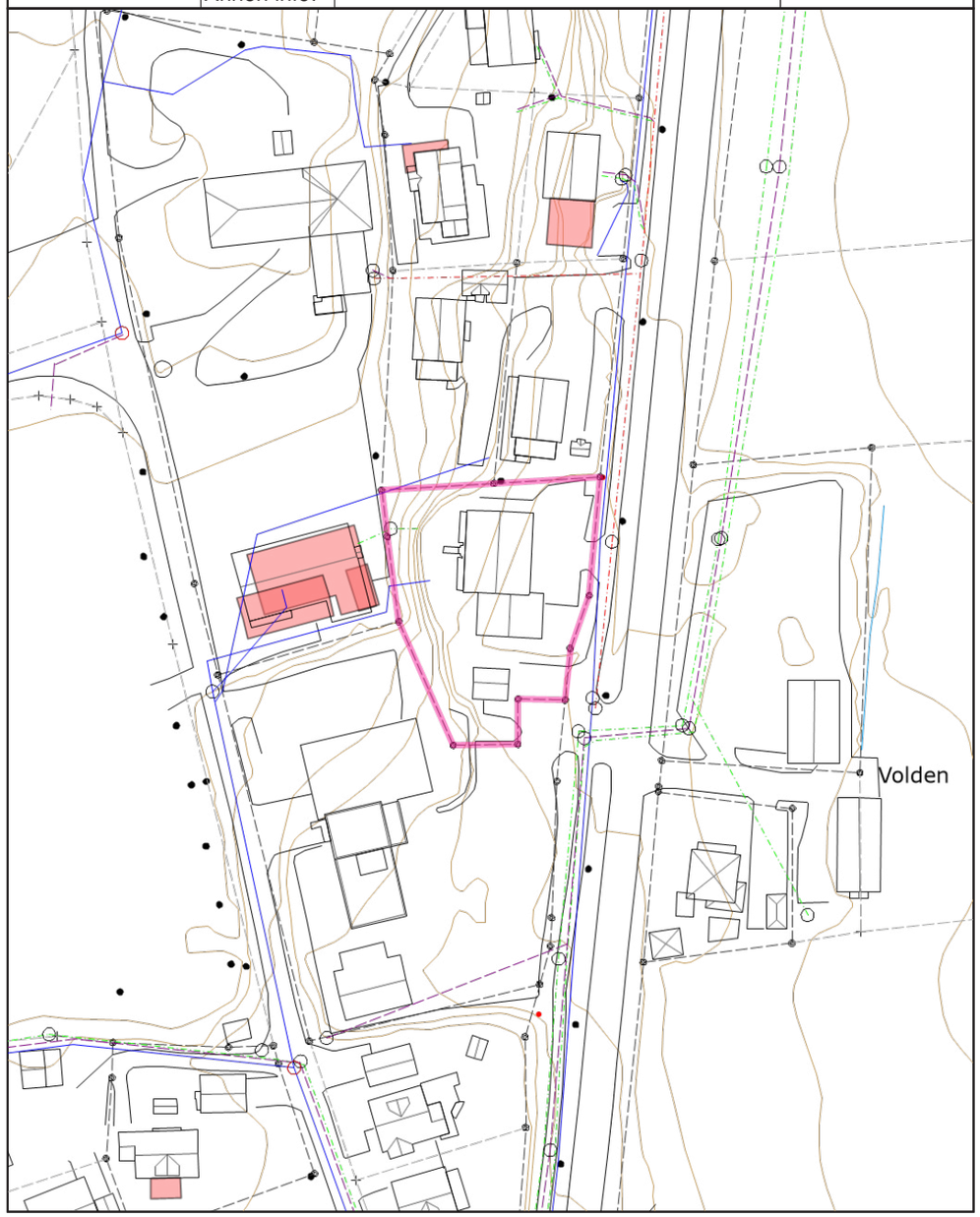
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Åsgårdstrandsveien 244C 3153 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Avløp_felles
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Kanal og grøft
- Sandfangskum
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Skap
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Høydekurve

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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 og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

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

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Åsgårdstrandsveien 244C, 3153 Tolvsrød 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.

63

Oppdragsnummer: 2230350

Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.09.2023 10:25

Hazar Ahmed

Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon 94 13 13 19
Epost hazar@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy

org.nr. 982 832 632

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71