



EIENDOM
2005



Farmannsveien 48 - Tønsberg sentrum - Korten

Farmannsveien 48, 3125 Tønsberg

Prisantydning: kr 2 625 000,- + omk.

Primærrom: 59 kvm

BRA/BTA: 59 kvm / kvm

Eiendomstype: Leilighet



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

Tor Fredrik Westrum Lindman

Eiendomsmegler - MNEF / partner

Epost: torfredrik@z-eiendom.no

Tlf: 916 39 628 | Sentralbord: 333 13 170

Har jobbet som megler siden 2006 og er godt kjent i hele Vestfoldregionen.

Jeg legger stor vekt den gode menneskekontakten, hyppig oppfølging både mot interessenter og selger, samt god kunnskap om objektet som skal selges.





KORT OM EIENDOMMEN

Pen og lettstelt selveierleilighet med stor og vestvendt balkong samt parkeringsplass. Gangavstand til "alt" i sentrum.

Oppdragsnummer 2230374
Gnr.: 1012, Bnr.: 108, Snr.: 3 i Tønsberg kommune.

Adresse Farmannsveien 48, 3125 Tønsberg
Prisantydning 2 625 000,-
Omkostninger 75 662,-
Totalpris inkl. omk. 2 729 623,-
Mnd. fellesutgift 1 104,-

P-rom/BRA/BTA 59 kvm/59 kvm/ kvm
Antall soverom 1
Tomteareal 1687
Eierform tomt Festet tomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 1985
Eierform Eierseksjon









































PLANTEGNING

Farmannsveien 48



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Farmannsveien 48



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

OPPDRAKSNUMMER

2230374

TYPE BOLIG

Leilighet

EIER

Kirsti Kristiansen

James Howard Smith

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Farmannsveien 48 og denne praktiske og pene leiligheten beliggende i 2. etasje nært Tønsberg sentrum.

Vi presenterer her en fin leilighet med en god planløsning som inneholder stor og åpen stue-/kjøkkenløsning, romslig soverom, et pent bad og en innbydende entrè. Fra stua er det utgang til en meget stor og vestvendt balkong på hele 20 kvm. hvor det ble lagt nye terrassebord i 2019. Her har man solen til langt ut på kvelden. Det medfølger en lagringsbod på 3 kvm. i 1. etasje, og bilen parkeres på egen utvendig parkeringsplass.

Leiligheten er meget sentralt beliggende med gangavstand til tog- og busstasjon samt til alle byens fasiliteter generelt. Gangavstand også til flotte turområder i f.eks Frodeåsen og Slottsfjellet.

ADRESSE

Farmannsveien 48

3125 Tønsberg

2. etasje

BOLIGENS INNHOLD

Leiligheten er beliggende i 2. etasje mot vest og inneholder følgende:

*Entrè/gang med garderobe

*Stor og åpen stue-/kjøkkenløsning

*Flislagt bad/vaskerom

*Romslig soverom med garderobe

*Vestvendt balkong på 20 kvm. med adkomst fra stua.

Tilhørende bod i 1. etasje på ca. 3 kvm.

LEILIGHETENS STANDARD - KORT FORTALT

Boligen har en normalt god og velfungerende standard samt at den er praktisk og lettstelt med store rom og et flott uteområde.

Den store og åpne stue-/kjøkkenløsningen innbyr til kos og hygge, og det er rikelig med plass til ulike møbleringsløsninger som spiseutearrangement og tv-salong.

Selve kjøkkeninnredningen er noe eldre, men fremstår allikevel som velfungerende. Her er det rikelig med plass i både over- og underskap samt i diverse skuffer.

Benkeplassen er tilfredsstillende.

Av integrerte hvitevarer finner man komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Kjøl-/fryseskapet følger også med i handelen.

Baderommet fremstår som pent og tidløst og innehar dusjkabinett, toalett, romslig servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen som er plassert på badet i dag medfølger i handelen. Det er varme i gulvet og mekanisk avtrekk.

Soverommet er stort og lyst og har godt med garderobeplass langs hele den ene kortveggen.

Den store vestvendte balkongen er garantert noe man vil sette stor pris på. Her har man et areal på hele 20 kvm. å boltre seg på, og dermed er det god plass til diverse møblement, grill og andre innretninger. Solforholdene er gode med sol til langt ut på kvelden.

EIENDOMMENS SENTRUMSNÆRE OG FINE BELIGGENHET

Eiendommen har en meget fordelaktig beliggenhet nær hjertet av Tønsberg sentrum med få minutters gange til alt av sentrumsfunksjoner som tog- og bussforbindelser, butikker, kafeer, restauranter og vårt hyggelige bryggeområde. På den andre siden ligger Frodeåsen og Byskogen med sine flotte turområder. Slottsfjellet nåes på få minutter og det er meget kort avstand til dagligvarehandel.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet - Eierseksjon, oppført i 1985.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Flermannsbolig med 10 leiligheter samt et næringslokale i 1. etasje.

Bygget i mur med takstein på taket.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 1, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 59 kvm

Bruksareal: 59 kvm

Det medfølger bod på 3 kvm. i 1. etasje.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert xx med befæringsdato xx fra xx 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.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

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

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til heve/skyvedør

og rekkverk balkong, bad/vaskerom, bruksslitasker, kjøkkeninnredning, avtrekksvifte kjøkken, vann- og avløpsledninger pga. alder, varmtvannstank, el-anlegg.

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

Det er varme i badegulvet.
Oppvarming med panelovner for øvrig.

PARKERING

Det tilhører en egen utvendig parkeringsplass på sameiets tomt.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 687 kvm, Eierform: Festet tomt

TOMT OG HAGE

Eiendommen består for det meste av asfalterte arealer.

VEI, VANN OG AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Eiendommen ligger ikke i regulert område.

FERDIGATTEST

Boligen har midlertidig brukstillatelse datert 11.02.1986. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Sameiet Farmannsveien 48, Orgnr.: 985162549

Andel fellesgjeld: 28961

Sameiet består av 11 seksjoner fordelt på 10 leiligheter og ett næringslokale.

Styreleder i sameiet er Bent Myhre.

Sameiet har en fellesgjeld som vil være nedbetalt i løpet av andre kvartal 2024. Fellesutgiften er nylig satt ned grunnet nedbetalt gjeld.

Det er vedtatt en vedlikeholdsplan (se referat årsmøte 2023) som følger budsjett med dagens fellesutgifter. Det er ingen ventende prosjekter eller vedlikehold som krever endring i fellesutgiften iflg. skriv fra styreleder.

Fellesutgifter:

Utgiftene betales for 3 mnd. av gangen med 1. termin 1. januar.

Fellesutgifter pr. mnd. kr. 1.104,- som inkluderer festeavgift, strøm fellesarealer, veldikehold av bygningsmassen, bygningsforsikring, snøryddning på bakkeplan samt honorar til styret.

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Be evt. om kopi fra megler.
Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsmøteprotokoll (lastes ned fra nett-salgssoppgaven 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

2 625 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

2 625 000,- (Prisantydning)

28 961,- (Andel av fellesgjeld)

2 653 961,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

66 320,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 653 961,-))

75 662,- (Omkostninger totalt)

2 729 623,- (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.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 12.09.2023

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 8 335 pr. år.

Dette inkluderer avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 632 864,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 2 278 310,-

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

ADGANG TIL UMLEIE

Leiligheten kan fritt leies ut.
Styret må få melding om hvem som bor i leiligheten.

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.

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.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

1985/3692-2/91 Erklæring/avtale
13.03.1985
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: 3803-1012/108
Gjelder denne registerenheten med flere

2002/11854-2/91 Erklæring/avtale
05.09.2002
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/2277-2/91 Erklæring/avtale
24.02.2003
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

2007/14342-2/91 Erklæring/avtale
24.09.2007
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/ servitutter vil bli stående på eiendommen.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 982832632



FARMANNSVEIEN 48

Nabolaget Korten - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

	Farmandsveien	2 min
	Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
	Tønsberg stasjon	10 min
	Linje RE11	0.8 km
	Sandefjord lufthavn Torp	20 min

SKOLER

Byskogen skole (1-10 kl.)	20 min
535 elever, 48 klasser	1.5 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	26 min
235 elever, 15 klasser	1.9 km
Granly skole (1-10 kl.)	5 min
166 elever, 18 klasser	2.2 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	12 min
33 elever, 3 klasser	0.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	6 min
187 elever, 7 klasser	2.7 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	12 min
56 elever, 3 klasser	0.9 km
Greveskogen videregående skole	25 min
1016 elever	1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Recharge Shell Kjelleveien	8 min
	Bjørn Farmand	12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

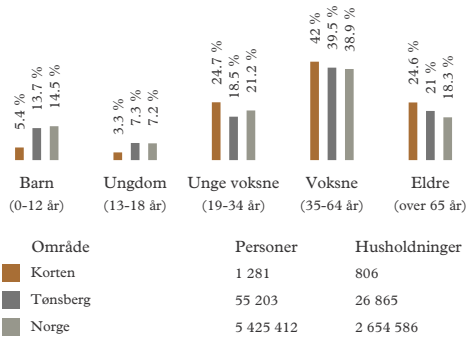
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Knapløkka barnehage (1-5 år)	11 min
120 barn	0.8 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år)	15 min
51 barn	1.1 km
Haugar barnehage (1-5 år)	15 min
31 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Farmannsveien	6 min
PostNord	0.5 km
Coop Extra Tønsberg	9 min
Søndagsåpent	0.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

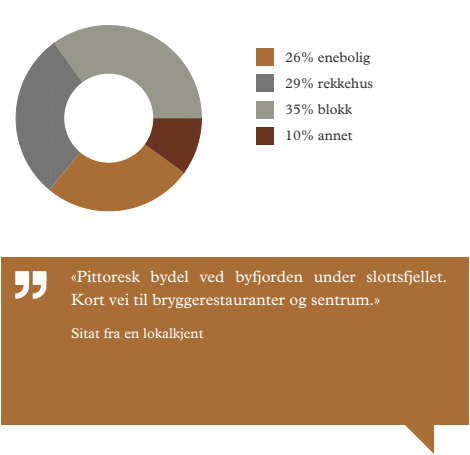
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 81/100

SPORT

	Slottsfjellskolen	12 min
	Ballspill	0.9 km
	Messehall B	13 min
	Aktivitetshall	1 km
	WellnessClub Tønsberg	15 min
	Spentst Tønsberg	15 min

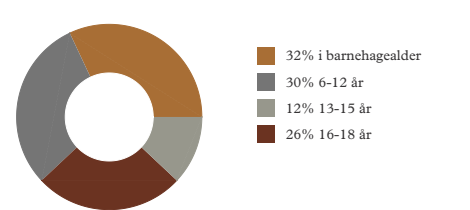
BOLIGMASSE



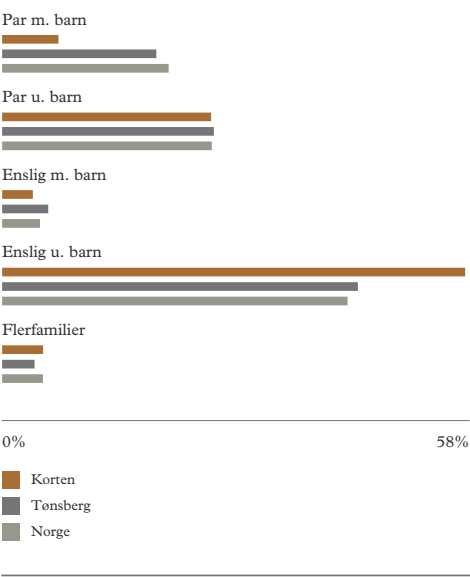
VARER/TJENESTER

	Farmandstredet	13 min
	Vitusapotek Farmandstredet	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

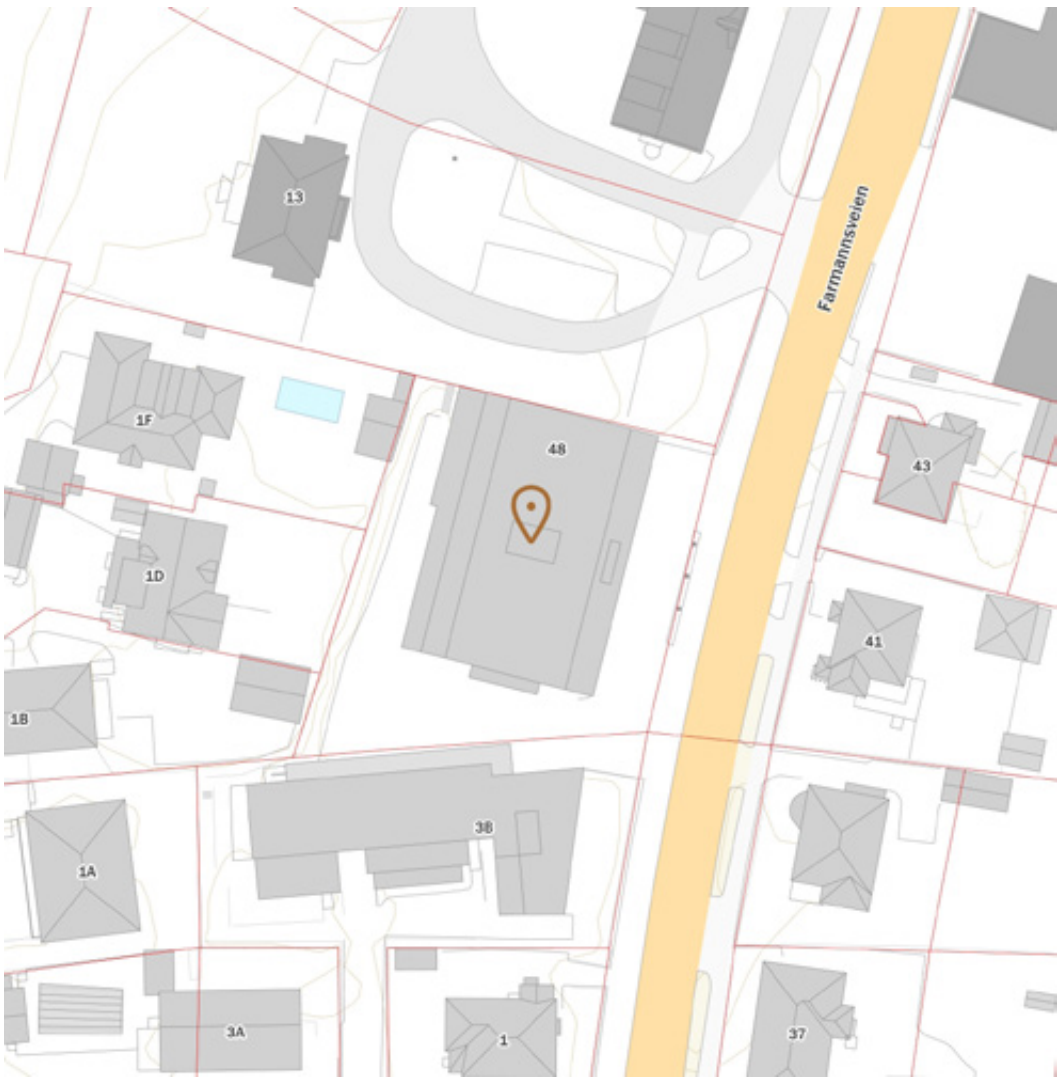


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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



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

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

📍 Farmannsveien 48, 3125 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 1012, bnr. 108, snr. 3



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.

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 59 m²



Befaringsdato: 12.09.2023

Rapportdato: 09.10.2023

Oppdragsnr.: 21041-1870

Referansenummer: AF1821

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
09.10.2023

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

Rapportansvarlig

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

© 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i andre etasje i kombinert bolig/næringsbygg oppført i 1985, tilknyttet sameie. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. Det medfølger en lagringsbod på ca 3 m2 i fellesarealer og en biloppstillingsplass på felles gårdsplass. Boligen fremstår med normal slitasje bygningsdelenes alder tatt i betraktning. Men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik fra normal tilstand, dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk, men enkelte utskiftninger bør påregnes. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Vindu av tre med tolags glass

Heve/skyvedør til terrasse av tre med tolags glass fra 1980 tallet.
Malt slett inngangsdør av noe eldre dato.
Brann/lyddør.

Veranda på ca 20 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av komposittbord.
Rekkverk av tre.
Levegger av mur.
Terrassebord ble skiftet i 2022.

INNVEDIG

Overflater består av parkett på gulv, malt tapet på vegger.
Malt mur og takessplater i innvendige tak.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt betong i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger av eldre dato
Plast og MA avløpsrør
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad
Ca 115 liter varmtvannsbereder av eldre dato er montert i benkeskap på kjøkken.
El-anlegg av noe eldre dato.
Sikringsskap er montert i entre.
20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	59	59	0
Sum	59	59	0

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

Det er avvik:

Heve/skyvedør har alder/værslitasje.
Inngangsdør har påløpt alder, men fremstår uten vesentlige skader.

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Underliggende membran har passert mer enn 50% av forventet levetid.
Membran er i hovedsak tildekket, og er kun vurdert enkelte steder, der det fremstår med aldersslitasje.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom Det er avvik: Overflater har passert mer enn 50% av forventet levetid	Gå til side
	Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Det er avvik: Fallforhold er ikke iht krav.	Gå til side
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom 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.	Gå til side
	Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Det er avvik: Det er avskalling på benkeplate og enkelte bruksmerker, men ingen vesentlige skader.	Gå til side
	Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Det er avvik: Uttrekkelig front er løs.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Det er avvik: Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg El-anlegg av noe eldre dato. Sikringsskap er montert i entre. 20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1986	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi.
Standard Normal	
Vedlikehold Normal	

UTVENDIG

Vinduer	 TO 1
Vindu av tre med tolags glass	
Årstall: 2012	Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører	 TO 2
Heve/skyvedør til terrasse av tre med tolags glass fra 1980 tallet. Malt slett inngangsdør av noe eldre dato. Brann/lyddør.	
Vurdering av avvik: Det er avvik: Heve/skyvedør har alder/værslitasje. Inngangsdør har påløpt alder, men fremstår uten vesentlige skader.	
Konsekvens/tiltak Tiltak: Normalt vedlikehold. Terrasedør bør påregnes skiftet innen noe tid	

Balkonger, terrasser og rom under balkonger	 TO 2
Veranda på ca 20 m2 med tilgang fra stue. Dekke av komposittbord. Rekkverk av tre. Levegger av mur. Terrassebord ble skiftet i 2019.	

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Underliggende membran har passert mer enn 50% av forventet levetid. Membran er i hovedsak tildekket, og er kun vurdert enkelte steder, der det fremstår med aldersslitasje.	
Konsekvens/tiltak Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Observer forholdet, det kan ikke utelukkes behov for skifte av membran innen noe tid.	

INNVEDIG

Overflater

Overflater består av parkett på gulv, malt tapet på vegger.
Malt mur og takesslater i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Radon	 TO 0
Det er gjennomført radonmålinger som viser verdier under tiltaksgrensen.	

Årstall: 2017

Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Oppvarming	 TO 1
Oppvarmet med varmekabler på bad. Elektrisk.	

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt betong i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette flater i himling.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har passert mer enn 50% av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, TG settes utifra alder

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold er ikke iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre vannpåkjenning på overflater.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast under kabinett.

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

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

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

Normal alder/bruksslitasje

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse.

Laminat benkeplate med fliser over benk.

Integrert koketopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskalling på benkeplate og enkelte bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting.

Avtrekk

Ventilator med utlufing.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uttrekkbar front er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobber vannledninger av eldre dato

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Plast og MA avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

Varmtvannstank

Ca 115 liter varmtvannsbereder av eldre dato er montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at bereder fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

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 av noe eldre dato.

Sikringsskap er montert i entre.

20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.

Generelt om anlegget

1. 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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? **Nei**

Inntak og sikringsskap

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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Ja**

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

Det er løse koblinger over speil på bad, dette indikerer ufaglært arbeid.

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagperson på grunnlag av anleggets alder og bemærkning

Branntekniske forhold

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 brannslukkingsutstyr 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?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	59	59	0	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 1 Soverom	
Sum	59	59	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1012	108		3	1687 m²	Eiendomsverdi	Festet
Adresse Farmannsveien 48							
Hjemmelshaver Smith James Howard, Kristiansen Kirsti, Tønsberg Kommune							
Kommentar Felles festet tomt							

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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF1821>

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.	
2230374	
Selger 1 navn	
Kirsti Kristiansen	
Gateadresse	
Farmannsveien 48	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3125
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Pålagt måling for utleie

21.1

Radonmåling

År

2016

Verdi

46

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

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsti Kristiansen	056e8adf4ff8c5b1141d74c8 83813a22365ae08c	05.09.2023 14:39:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230374

- 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>

VEDTEKTER FOR

Sameiet Farmannsveien 48

(vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31)

1.0

Gnr. 1012, bnr. 108 på festet tomt i Tønsberg kommune består av eierseksjoner som bygningene er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonens areal.

2.0

Sameiets formål er å sikre sameierenes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg med utstyr m.m.

Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

3.0

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegreper er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere om rett til bruk av carportplasser, og de seksjoner/leiligheter som ikke har carportplass vil få reservert 1 utvendig parkeringsplass pr. leilighet. Næringsseksjon nr. 1 tilkommer bruksretten til parkeringsplassene mellom bygget og Farmannsveien (ca 10 biloppstillingsplasser).

Vedtektene er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette, dog kan ingen av øvrige seksjonseiere protestere mot event. bruksendring av næringsseksjon 1, herunder hel eller delvis omgjøring av seksjonen til boligformål, eller resekjonering av seksjonen forutsatt at dette skjer uten kostnader for de øvrige seksjoner. I en slik situasjon er årsmøtet/sameiermøtet pliktig til å stemme for endringene, og sameiets styre er forpliktet til å medvirke til gjennomføringen med underskrift på event. søknader og andre dokumenter.

4.0

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med eventuelt tilhørende carportplass, event. parkeringsplass og bod. Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som årsmøtet/sameiermøtet til enhver tid måtte fastsette.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering. Carportplass og øvrige biloppstillingsplasser kan kun overdras sammen med seksjonen.

5.0

Sameierne er innbyrdes proratisk ansvarlige for fellesutgiftene utfra den enkelte seksjons sameiebrøk. Overfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlige.

Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommen skal fordeles forholdsmessig på sameierne utfra sameiebrøk med mindre noe annet følger av disse vedtekter eller besluttet av årsmøtet/sameier-møtet. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig eller kvartalsvis et åkonto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlattelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg eller andre innretninger som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

6.0

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne, event. gjennom forretningsfører dersom dette er ansatt.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres av årsmøtet/sameier-møtet. Utvendige arrangementer på bygningen, såsom markiser, antenner/parabolantenn og l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetning kan finne sted.

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eiers ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endre/påvirker bærende konstruksjoner.

En sameier kan med sameiermøtets godkjenning for egen regning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7.0

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer samt en varamann som velges blant for to år av gangen. Første gang velges to av medlemmene for tre år. Styret velger selv sin formann, som kan meddele fullmakt bl.a. til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret har rett til å ansette forretningsfører og har rett til å bemyndiget forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Forretningsførers arbeid er å forestå den daglige driften, herunder påse at seksjonseierne innbetaler sin andel av fellesutgiftene til rett tid.

Likeledes har styret rett til å ansette vaktmester dersom styret finner dette nødvendig.

8.0

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av mars måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 3/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer som for vanlig årsmøte. På årsmøtet og sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon. Vedtak treffes ved simpelt flertall, med de unntak følger av disse vedtekter pkt. 3.0, annet ledd, samt av eierseksjonslovens §21, 2. og 3. ledd.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldige vedtak, må minst 60% av sameierne være representert på årsmøtet/sameiermøtet.

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap.
3. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.
6. Eventuelt.

Saker som behandles under posten eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret 14 dager før årsmøtet.

9.0

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold har sameiet gjennom eierseksjonsloven legalpant for sitt tilgodehavende.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3 -tre- måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt – jf eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiermøtet kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonslovens § 27.

10.0

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal forsøkes løst i minnelighet. Fører ikke dette frem skal tvisten forsøkes løst via advokatmegling i henhold til Den norske Advokatforenings retningslinjer. Fører heller ikke dette frem, skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang med Tønsberg tingrett/forliksråd som vedtatt verneting.

Referat fra Årsmøte Sameiet Farmannsveien 48

29 Mars 2023, kl 19:15. I lokalene til klinikken I 1.etasje.

Tilstede: Jim Smith, Bodil Andersen, Gro Jahren, Gro Sundseth, Gunilla Martin, Kirsti Kristiansen, Bent Myhre og Anders Lifjeld.

1. Innkallingen er godkjent

2. Signatur av sameier - Bodil signerer som sameier

3. Styrets årsberetning. – ingen kommentarer

4. Revidert regnskap for 2022.

Ingen kommentarer. Kirsti reviderer regnskap for 2023

5. Budsjett med vedlikeholdsprogram for 2023

Budsjettet er godkjent med noen justeringer, gjelden betales ned i to deler, brorparten i 2023, ca 400 000 og andre part i 2024 ca 380 000. Det gjøres dessuten en del vedlikeholdsprosjekter i 2023.

Styret har i budsjettet et ønske om å redusere sameieavgiften til det halve (- en konsumprisindeksen) og samtidig foreta en del vedlikeholdsprosjekter. Sameieavgiften kuttes fra 3.termin 2023 - enstemmig vedtatt, og det vil bli oversendt lister med nøyaktig sameieavgift til hver enkelt i god tid før forfall 3.termin som er 1.juli 2023.

Etter lang tid med store vedlikeholdskostnader på fasade, tak og vinduer samt noen terrassedører og enda lenger tid med nedbetaling av gjelden etter disse er det igjen anledning til å gjenoppta og starte ulike vedlikeholdsprosjekter framover.

Årsmøtet hadde avstemning over følgende vedtak, og samtlige ble vedtatt og gir styret en plan for vedlikehold de kan jobbe med i flere år framover.

5.1 Vedtak av styrets forslag til igangsetting og utskifting av inngangsdør og ringeanlegg vår/ sommer 2023. Enstemmig vedtatt. ca 50 000 for dør/vegg rundt + 50 000 for ringeanlegget

5.2 Vedtak av styrets forslag til umiddelbar utbedring på alle terrassedekker, iht. råd fra Roberg Ingeniør og Søby blikk. Enstemmig vedtatt

5.3 Vedtak av styrets forslag til umiddelbar utbedring av tak over garasje-/ og carporter. Enstemmig vedtatt

5.4 Vedtak av styrets forslag til utskifting av garasjeporter samt innsett i carporter, for å øke inngangspartiets inntrykk og verdi. Enstemmig vedtatt

5.5 Vedtak av styrets forslag til ny garasjeport under seksjon 5 samt utvidelse av gammel port i gavlvegg mot sør, med inntil 1,5 m. Enstemmig vedtatt

5.6 Vedtak av styrets forslag til forberedelser til utskifting av alle gamle terrasserekkverk til nytt design i glass og metall. Enstemmig vedtatt

6. Status øvrige, utbedringer og nyanlegg, herunder:

6.1 Nytt fiberanlegg til bygget er på vei.

Telenor fiber tilbud foreligger: 549,- per seksjon (20 seksjoner) 11000 i året. Tilbudet innbefatter en TV pakke og internett, og det er muligheter for ytterligere utvidelser. Kostnaden tas via sameiet og innhentes fra de boliger som har dette sammen med sameieavgiften (forskuddsvis 549kr/mnd x3 = 1647kr). Dette er noe flere beboere har meldt et ønske om.

6.2 Rens av rør og sameieres plikt til vedlikehold.

Her informeres det om at hver enkelt seksjonseier er ansvarlig i henhold til boligseksjonsloven paragraf 32 for ordinært vedlikehold av egne rør fram til fellesledning. Man vil da kunne bli holdt ansvarlig for ekstraordinært vedlikehold av rørene fram til felles-ledning i bygget ved eventuelle skader. Vedlikehold av fellesledning tas av sameiet, men de tynneste rørene tilknyttet hver enkelt seksjon må etterhvert renses på eierens bekostning. Følg med på om det står vann opp i sluk, tilkall da rørlegger og få renset rørene deres slik at det renner tilstrekkelig bra ut på fellesledning.

6.3 Sameieres ansvar for å fremvise dokumentasjon på utført byggearbeid iht. byggeforskrift.

Her har hver enkelt boligeier ansvaret for å fremvise dokumentasjon også til sameiet. Det er sameiet som må sørge for at forsikringsselskapet vi har på bygningen rekvirerer utbedringer så fort som mulig, men om arbeidene ikke er i henhold vil vi i fremtiden kunne få regress på forsikringen og kostnader for utbedringer vil tilfalle de som har ansvaret. Om det ikke kan fremvises dokumentasjonen som må til vil kostnadene tilfalle seksjonseierne. Hvis det ikke per i dag foreligger dokumentasjon på arbeider gjort på f.eks. verandaene og andre elementer som grenser til sameiets ansvar, bes det om at dette forsørges innen kort tid ved å la fagfolk gjøre en vurdering/takst.

Sameiets ansvar er opprinnelig terrassedekke og fasade medregnet nedløp og takrenner. Alt som er bygd siden dette er seksjonseiers ansvar, og hvis det setter integriteten i membran og bygningsmasse i fare vil sameiet måtte kreve seksjonseier for følgeskader da sameiets forsikring kanskje ikke vil kunne dekke dette. Vi har hatt en del vannskader og det vil måtte vises til dokumentasjon på utbedring av årsaken for å kunne være forsikret mot videre vannskade. Dokumentasjon eller bekreftelse på at man har eller har fått bes sendt til styret fortløpende slik at dette er på plass før eventuelle fremtidige skadetilfeller. Er det tvil om man trenger dette eller ei, ta kontakt med styret.

6.4 Sjøppel- og grøntanlegg.

Plan om å rette opp skråningen og vurdere søppelskur eller bytte til mer moderne avfallsløsninger.

Andre prosjekter:

Det ble meldt om et behov for å male eller fjerne gjerdet i nordenden. Dette skal styret ta til etterretning/ vurdering. Gjerdet skal uansett kunne fjernes når det bygges en kantmur der hvor skråningene med vegetasjon er i dag.

Status på resterende vinduers/ terrassedører er at to seksjoner får skiftet terrassedører i år. Her er det ulike løsninger for dekning og sameiet gjør avtale med hver enkelt seksjonseier.

Seksjoner 2 og 9 er prioritert først på utskifting av terrassedører.

7. Valg av styremedlemmer.

7.1 Valg av styreformann og styremedlem for 2 år (Bent M. og Anders L. stiller).

Bent og Anders var eneste kandidater og velges enstemmig til 2 nye år som styremedlem og styreformann.

7.2 Valg av styremedlem og vara for gjestående periode på 1 år, etter uttreden av Arild og Kirsti/ pga. salg av seksjon.

Gro Jahren velges til styret som styremedlem, 1 år. Gunilla Martin velges til varamedlem i 1 år. Det presiseres at hun ønsker å delta på styremøter for å få informasjon. Hun blir ikke innkalt, men får info om innkallingen og kan stille på styremøter ved ønske.

8. Styrets godtgjørelse.

Ingen forslag om endring i honorarer for styret, men honorarer for regnskapsføring og forretningsføring øker i tråd med prisstigning. Opp fra 17 000 til 25 000. Styret vurderer økningen som moderat og er nå på et akseptabelt nivå som fortsatt er et godt steg under konkurrerende tjenester.

10. Eventuelt.

Elbiler skal ikke lades utvendig på sameiets stikkontakter, heller ikke i carporter som er dedikert til enkelte seksjoners biler. Schuko ladere på vanlig stikkontakt er kun ment for nødlading. Disse stikkontaktene er heller ikke nødvendigvis koblet til riktig måler, og er trolig de fleste av dem koblet til utendørs kurs for strøm til fellesområder. Dette må kartlegges før eierne av elektriske biler kan få muligheten til å nødlade med Schuko-lader.

Årsmøtet ønsker å se på mulighetene til å få et bedre tilbud fra annet forsikringsselskap. Styret undersøker dette i løpet av 2023.

Årsmøtet ønsker en vaktmestertjeneste som erstatning for intern vaktmester med honorar, det er ikke så voldsomt mye som må settes bort, men styret undersøker hvilke tjenester hver enkelt eier vil ha hjelp til og utarbeider en ønskeliste for innhenting av tilbud. Så vurderer styret om dette er gjørbart med de midlene vi har.

Det informeres ellers om at styret etterstreber å respektere personvernet til seksjonseierne og ønsker ikke å gå ut med informasjon som hver enkelt seksjonseier ikke trenger og ikke ønsker å gå ut med, som for eksempel hvem det er som kommer inn som leietakere. Eierne er ikke nødvendigvis pliktig til å informere styret om hvem de leier ut til, men styret anser det som en fordel å vite hvem som har tilhold i sameiet. Spesielt mtp brann lister o.l.

11. Fastsettelse av vårens dugnad tidspunkt.

Våren er sein i år. Ingen konkrete datoer ble oppført, styret kommer tilbake til dato nærmere og ved behov.

Bodil Andersen
Sameierepresentant

Bent Myhre
Styreleder



Anders S. Lifjeld
Referent

Sameiet Farmannsveien 48

Kontotekst	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Sameieavgift	653 718	640 336	651 945
Andre inntekter (Gjensidige utbytte / boligsalgsgebyrer)	11 000	12 465	7 066
Renteinntekter	20	0	39
Sum driftsinntekter	664 738	652 801	659 050

Honorar styret/vaktmester	54 000	54 000	45 000
Festeavgift	114 800	114 800	114 800
Kommunale avgifter	0	0	0
Snørydding/vask/sommervedlikehold	10 000	14 731	8 785
Forsikringer	61 000	63 206	58 594
Fellesstrøm	20 000	22 122	20 967
Diverse kostnader	2 000	32	32
Betalte avdrag og renter 1)	0	0	0
Nedbetaling forskuttering 2)	0	0	192 627
Vedlikeholdskostnader	0	2 341	8 956
Sum utgifter	261 800	271 232	449 761

Årets resultat	402 938	381 569	209 289
----------------	---------	---------	---------

Bankinnskudd 31.des	942 048	920 679	539 110
---------------------	---------	---------	---------

- 1) Opphold i tilbakebetalinger på lån i 2022. Hovedstol på 1 mill er nedbetalt.
- 2) Forskuttering seksjoner er nedbetalt

Kontotekst	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Sameieavgift	640 336	653 718
Andre inntekter (Refusjon Gjensidige + boligsalgsgebyrer ++)	12 465	6 000
Renteinntekter	0	20
Sum driftsinntekter	652 801	659 738

Honorar styre/regnskap/vaktmester	54 000	54 000
Festeavgift	114 800	114 800
Snørydding/vask/sommervedlikehold	14 731	15 000
Forsikringer	63 206	66 000
Fellesstrøm	22 122	20 000
Diverse kostnader	32	2 000
Betalte avdrag og renter	0	784 651
Nedbetaling forskuttering	0	0
Vedlikeholdskostnader	2 341	10 000
Sum utgifter	271 232	1 066 451

Årets resultat	381 569	-406 713
----------------	---------	----------

Bankinnskudd 31.des	920 679	513 966
---------------------	---------	---------

Balanseregnskap 2022 samt Budsjett 2023 for Sameiet Farmannsveien 48

Eiendeler

Sum Anleggsmidler:	0
--------------------	---

Omløpsmidler

Sameierfordringer:	25 252
--------------------	--------

Bankinnskudd

Driftkonto	920 679
------------	---------

Gjeld, Langsiktig gjeld:

Totalt nyopprettet lån i 2022 (renter):	43 775
---	--------

Totalt langsiktig lån pr 31.12.2022:	784 651
---	----------------

Kortsiktig gjeld:

Leverandørgjeld:	0
------------------	---

Annen kortsiktig gjeld:	0
-------------------------	---

Totalt kortsiktig gjeld:	0
---------------------------------	----------

Totalt vedlikeholdsutgifter i 2022:

Mokas Teknikk Sør (lås hoveddør)	2 341
----------------------------------	-------

Totalt:	2 341
----------------	--------------

NOTATER

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

NOTATER

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre 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?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



Bransjeorganisasjonen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Farmannsveien 48, 3125 Tønsberg

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____

Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

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

Navn	_____	F. nr.	_____
Navn	_____	F. nr.	_____
Adresse	_____	Post nr.	_____
E-post	_____	Tlf.	_____

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Tor Fredrik W. Lindman

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 91 63 96 28

Epost torfredrik@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy