



EIENDOM
2005



Gauterødveien 4 - Tolvsrød

Gauterødveien 4, 3154 Tolvsrød

Prisantydning: kr 3 250 000,- + omk.

Primærrom: 60 kvm

BRA/: kvm 60

Eiendomstype: Leilighet



Ola Norderhaug
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ola@z-eiendom.
no
Mobil: 47 41 41 20

Ola bor på Øvre Råel og har jobbet 11 år som Eiendomsmegler, det første 3 årene i Oslo og fra 2014 som Eiendomsmegler i Tønsberg.

Referansekunde 1 sier:

«Ola er en ryddig, pålitelig, serviceinnstilt og hyggelig megler. Han er representativ og erfaren, og gir et meget godt inntrykk. Selv i et litt trått marked, så kom vi i mål, med et godt resultat. Vil absolutt anbefale Ola Norderhaug!»

Referansekunde 2 sier:

«Ola Norderhaug fremsto hyggelig og profesjonell gjennom hele salgsprosessen. Alltid tilgjengelig og jobbet aktivt med kjøpere, som resulterte i en god pris over antydning i et ellers litt rolig marked. En megler jeg trygt kan anbefale og ville brukt igjen.»





KORT OM EIENDOMMEN

Ny terrasseleilighet fra 2016 i senteret "Olsrød park".
Fantastisk terrasse, lekkert innredet, heis og garasjeplass.

Oppdragsnummer	2230424 Gnr.: 149, Bnr.: 8, Snr.: 15 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Gauterødveien 4, 3154 Tolvsrød
Prisantydning	3 250 000,-
Omkostninger	90 592,-
Totalpris inkl. omk.	3 340 592,-
Mnd. fellesutgift	3565,-
P-rom/BRA	60 kvm/ 60 kvm
Antall soverom	1
Tomteareal	3489 kvm fellestomt
Eierform tomt	Eiet
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2016
Eierform	Eierseksjon
Energimerking	Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B





MEGLERS VURDERING

Ved det populære senteret Olsrød park selges nå denne nyere og lekre leiligheten fra 2016 tegnet av Spir arkitekter i Tønsberg. En fantastisk terrasse på hele 46m², påkostet innvendig standard og ikke minst en flott planløsning særpreger leiligheten. Her bor du trygt og godt med adkomst til alle byggets etasjer med heis. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har gjennomgående påkostet og moderne standard. Det nevnes blant annet påkostet kjøkken med eksklusive løsninger, 1-stavs eikeparkett i alle rom, flislagt bad m/delikat innredning og vannbåren gulvvarme i alle gulvflater. Store vindusflater og gjennomgående bruk av lyse veggfarger gir et moderne og innbydende helhetsinntrykk. Dette i kombinasjon med solid bygningsstandard og trygt bomiljø fordrer for at dette er en fremtidsrettet boliginvestering.

Bilen din parkerer du trygt og godt i byggets parkeringshus. Herfra er det adkomst via heis opp til leilighetens etasjenivå i tillegg til adkomst til Olsrød park sine forretninger og servicetilbud.

Mer sentralt kan du knapt bo! Olsrød park vest byr på det meste av det du trenger til daglig. Bygget er oppført slik at du kan bevege deg direkte inn i dagens handelssenter som i dag rommer bl.a. Rema-1000 dagligvareforretning med post-i-butikk, legesenter, apotek, frisørsalong, café, bank, helsekostforretning, en mindre spesialvareforretning med mer. I tillegg har senteret kanskje Vestfold sitt flotteste treningssenter (Level) med blant annet badeanlegg m/innendørs svømmebasseng i kombinasjon med et stort trenings-/velværesenter.





NÆROMRÅDET

Man bor med direkte tilknytning til Olsrød park med diverse forretninger og servicetilbud i bygget. Mer sentralt kan du knapt bo! Olsrød park vest byr på det meste av det du trenger til daglig. Bygget er oppført slik at du kan bevege deg direkte inn i dagens handelssenter som i dag rommer bl.a.

Rema1000-dagligvareforretning med post-i-butikk, legesenter, apotek, frisørsalong, kafè, bank, helsekostforretning, eget "mini-/surdeigsbakeri" med mer. I tillegg har senteret kanskje Vestfold sitt flotteste treningssenter (Level) med blant annet badeanlegg m/innendørs svømmebasseng i kombinasjon med et stort trenings-/velværesenter.

Kort vei også til Tolvsrødsenteret med ytterligere forretninger og servicetilbud. Ved Olsrød park bor man også bynært. Det er knappe 2 km til Tønsberg sentrum. Det er gang-/sykkelsti på hele denne strekningen, så for mange ligger Norges eldste by innen gangavstand. Det er gode bussforbindelser med hyppige avganger til/fra Tønsberg sentrum med bussholdeplass vis a vis eiendommen. Ca. 2,5 km til Tønsberg jernbanestasjon.

Olsrød Park Vest ligger ca. 100 km fra Oslo og har enkel adkomst til E 18 med den nyere tilførselsveien i Frodåstunnellen fra Kilen. E-18 fra Tønsberg til Oslo har fire felts motorvei på hele veistrekket, noe som gjør at kjøreturen til hovedstaden gjøres unna på drøye timen! Utmerket kommunikasjonsstilbud, både med buss til Tønsberg sentrum og togforbindelse fra Tønsberg

















OPPDRAKSNUMMER

2230424

TYPE BOLIG

Ny terrasseleilighet fra 2016 i senteret "Olsrød park".

Fantastisk terrasse, lekkert innredet, heis og garasjeplass.

KORT OM EIENDOMMEN

Ved det populære senteret Olsrød park selges nå denne nyere og lekre leiligheten fra 2016 tegnet av Spir arkitekter i Tønsberg. En fantastisk terrasse på hele 46m², påkostet innvendig standard og ikke minst en flott planløsning særpreger leiligheten. Her bor du trygt og godt med adkomst til alle byggets etasjer med heis.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en moderne standard. Det nevnes blant annet påkostet kjøkken med eksklusive løsninger, 1-stavs eikeparkett i alle rom, flislagt bad m/delikat innredning og vannbåren gulvvarme i alle gulvflater. Store vindusflater og gjennomgående bruk av lyse veggfarger gir et moderne og innbydende helhetsinntrykk. Dette i kombinasjon med solid bygningsstandard og trygt bomiljø fordrer for at dette er en fremtidsrettet boliginvestering.

Bilen din parkererer du trygt og godt i byggets parkeringshus. Herfra er det adkomst via heis opp til leilighetens etasjenivå i tillegg til adkomst til Olsrød park sine forretninger og servicetilbud.

Mer sentralt kan du knapt bo! Olsrød park vest byr på det meste av det du trenger til daglig. Bygget er oppført slik at du kan bevege deg direkte inn i dagens handelssenter som i dag rommer bl.a. Rema-1000 dagligvareforretning med post-i-butikk, legesenter, apotek, frisørsalong, kafè, bank, helsekostforretning, en mindre spesialvareforretning med mer. I tillegg har senteret kanskje Vestfold sitt flotteste treningssenter (Level) med blant annet badeanlegg m/innendørs svømmebasseng i kombinasjon med et stort trenings-/velværesenter.

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TØNSBERG - OLSRØD PARK M/46 KVM TERRASSE

KORT FORTALT

- ° Vannbåren gulvvarme gir herlig varmekomfort og rimelig oppvarming
- ° Innfelte downlights i entrè/gang og på badetrom
- ° Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- ° Svært energivennlig og lavt strømforbruk
- ° En-stavs eikeparkett i alle rom
- ° Eksklusiv løsning med heis direkte ned til garasjekjeller
- ° Heis mellom alle etasjer i bygget
- ° Garasjeplass i senterets nederste etasje avsatt til leilighetseierne
- ° Innvendig sykkelparkering
- ° Store og sosiale fellesterrasser i alle boligetasjer m/flotte solforhold
- ° Kort gangavstand Tønsberg sentrum - ca. 2 km

ADRESSE

Gauterødveien 4
3154 Tolvsrød
3. etasje

BELIGGENHET

Man bor med direkte tilknytning til Olsrød park med diverse forretninger og servicetilbud i bygget. Mer sentralt kan du knapt bo! Olsrød park vest byr på det meste av det du trenger til daglig. Bygget er oppført slik at du kan bevege deg direkte inn i dagens handelssenter som i dag rommer bl.a. Rema1000-dagligvareforretning med post-i-butikk, legesenter, apotek, frisørsalong, kafè, bank, helsekostforretning, eget "mini-/surdeigsbakeri" med mer. I tillegg har senteret kanskje Vestfold sitt flotteste treningssenter (Level) med blant annet badeanlegg m/innendørs svømmebasseng i kombinasjon med et stort trenings-/velværesenter.

Kort vei også til Tolvsrødsenteret med ytterligere forretninger og servicetilbud. Ved Olsrød park bor man også bynært. Det er knappe 2 km til Tønsberg sentrum. Det er gang-/sykkelsti på hele denne strekningen, så for mange ligger Norges eldste by innen gangavstand. Det er gode bussforbindelser med hyppige avganger til/fra Tønsberg sentrum med bussholdeplass vis a vis eiendommen. Ca. 2,5 km til Tønsberg jernbanestasjon.

For den som er glad i å ferdes ved sjøen, finner i en

kjøreavstand på 3-4 minutter bl.a. flotte strender på Ringshaug, Furustrand og Klopp. Her finner du også en rekke småbåthavner som fører deg rett ut til den vakre Tønsberg-/Nøtterøy-/Tjomeskjærgården. Vallø båthavn, Vestfolds største småbåthavn, ligger en kort sykkelstur fra området.

Olsrød Park Vest ligger ca. 100 km fra Oslo og har enkel adkomst til E18 med den nyere tilførselsveien i Frodåstunnellen fra Kilen. E-18 fra Tønsberg til Oslo har fire felts motorvei på hele veistrekket, noe som gjør at kjøreturen til hovedstaden gjøres unna på drøye timen! Utmerket kommunikasjonstilbud, både med buss til Tønsberg sentrum og togforbindelse fra Tønsberg Jernbanestasjon. Det er bussholdeplass rett utenfor bygget med hyppige bussavganger til Tønsberg sentrum. Til Torp Flyplass er det ca. 25 minutter med bil med daglige avganger til en rekke Europeiske byer.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2016

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

INNHold

Leiligheten ligger i 3. etasje med planløsning hvor du har alt på ett-plan og hvor vi bl.a. fremhever store glassflater mot den fantastiske terrassen og utsikten, samt en arealeffektiv løsning.

I Øvrig - teknisk I

- ° Eikelister langs gulver som går pent "i-ett" med eikegulvene
- ° Hvitmalte geriktlister av treverk rundt dører og vinduer
- ° Alle vinduer har 3-lags glass og vindusrammer av PVC
- ° Hvitmalte innedører av massiv og høy kvalitet
- ° Rekkverk i ende av terrasse med sikkerhets-/lydglass og galvanisert stål.
- ° Vannsprinkelsystem i himlinger med skjult forlegning av vannrør og innfelt dyse i hvit utførelse
- ° Felles brannvarslingssystem

- ° Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit
- ° Termostater til hvert rom for temperaturstyring av vannbåren gulvvarme
- ° Felles varmtvannssystem gjør at man slipper å ha varmtvannstank som opptar plass i leiligheten
- ° Hovedinngansdør av type B-30 brannør
- ° Porttelefon m/kamerasystem til felles inngangsparti med elektronisk åpner
- ° El-anlegg med 63 ampere hovedsikring og skjult sprednett
- ° Innbygget vannfordelingsskap med hovedstoppekrane og innebygd lekkasjesikring m/drensrør
- ° Innlagt fibernett fra Viken fiber - Altibox hvor grunnpakke TV og internett er inkludert i fellesutgifter

Fellesutgifter som månedlig beløper seg til 3.565,- inkluderer blant annet følgende:

- ° Felles bygningsforsikring
- ° Garasjeplass *se punkt om parkering
- ° Grunnpakke tv/internett fra Viken fiber (fibernet)
- ° Oppvarming fra vannbåren gulvvarme og varmtvannsforbruk a-konto
- ° Renhold av fellesarealer inkl. innvendige trapperom
- ° Snøbrøyting
- ° Drift/service av heis inkl. alarmoverføring
- ° Service brannalarmanlegg og kontroll nødlys
- ° Kontroll av el-anlegg v/fellessarealer m.m.
- ° Service sprinkelanlegg
- ° Service varmeanlegg
- ° Lys og strøm i fellesarealer
- ° Vederlag til forretningsfører og revisor
- ° Diverse vedlikehold/drift og avsetting til dette
- ° Diverse utstyr/diverse kostnader

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 1, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 60 kvm

ADKOMST

Fra Tønsberg sentrum kjører man forbi Kilen og rett frem i rundkjøringen øverst i den nye Presterødbakken. Ta til

venstre i neste rundkjøring, ved Olsrødkrysset v/Olsrød park og ta deretter Gauterødveien til venstre.

Følg nå Gauterødveien vestover, du har nå senteret Olsrød park på høyre hånd. Rett etter svingen, i enden av gaten, ligger byggets hovedinngang og innkjøring til garasjehus på høyre side.

Det vil bli skiltet med meglers visningsbukker ved byggets inngangsparti ved forhåndspåmeldte fellesvisninger. Du vil også motta en SMS-fra megler på visningsdagen med forklaring på hvordan du finner frem til leiligheten.

STANDARD

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og fasadeplater. Etasjeskillere, yttertak og balkonger består av betongdekke.

INNVEDIG

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

VÅTROM

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av granitt. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, microbølgeovn platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekrane er lokalisert på badet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Leiligheten har vannbåren gulvvarme med forelerskap i badet. Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles fjernvarmeanlegg i bygget som avregnes med egen måler.

Leiligheten har et skjult el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og 63 amp hovedkurs.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 29.11.23 med befaringsdato 27.11.23 fra Marius Vedvik 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 bygningsfaglige undersøkelsen av 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;

- 1 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 for el-anlegg. Leiligheten har et skjult el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og 63 amp hovedkurs. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el-anlegget, og det må derfor gis TG2, i.h.h.t. NS3600.

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 vannbåren gulvvarme i alle leilighetens innvendige gulvflater. Dette sikrer lave energiutgifter og best mulig varmekomfort. Det vannbårne anlegget er tilknyttet fjernvarmeanlegg og både oppvarmingen, samt varmtvann til leiligheten, er inkludert i felleskostnadene.

Den vannbåren gulvvarmen ligger i alle gulv innvendig i leiligheten, bortsett fra på baderommene hvor det er elektriske varmekabler m/termostatstyring.

Leiligheten har eget balansert ventilasjonsanlegg med selvstendig ventilasjonsaggregat fra Flexit, plassert i innvendig bod/walk-in rom. Anlegget styres veggmontert kontrollpanel innvendig i leiligheten.

Det er ikke pipeløp eller innlagt gass ved Olsrød park vest.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: 3489 kvm eiet fellestomt

Solrike og store fellesterrasser i både 3., 4. og 5. etasje som er til felles bruk for alle boligsameierne. Felles, innbydende inngangsparti sammen med byggets næringsareal. Herfra er det innvendig gang hvor det er heis til respektive boligetasjer via dets svalganger/atriumsgater samt til garasje og bodanlegg. Heishuset er avlåst og det er ringetablå fra utside koblet mot porttelefon med kamera innvendig i leiligheten. Døren kan fjernåpnes fra leilighet.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger innenfor egen reguleringsplan; Plan 20120057 - Olsrød park, vedtatt 21. juni 2013.

I følge planen er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/annet offentlig eller kommunal tjenesteyting.

Reguleringsplan med bestemmelser fåes av megler på forespørsel.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 17.08.2016.

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.

PRISANTYDNING

3 250 000,- / Fellesutgifter: 3565 pr. mnd

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,-))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

90 592,- (Omkostninger totalt)

3 340 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

FORMUESVERDI, TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 358 723,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 1 291 402,-

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

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 250 000,-) (Kr. 45.000)
Servitutter (Kr. 400)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.2 500)
Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Kommunale opplysninger (Kr.3 700)
Markedspakke (Kr.10 400)
Markedspakke utlegg (Kr.6 100)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.2.500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekning er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. 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. Kjøper kan overta vaskemaskin/tørketrommel etter avtale (mot et vederlag).

SERVITUTTER

Følgende servitutter i grunn er tinglyst og følger ved overdragelse (servituttene er tinglyst på alle 40 boligseksjoner samt byggets næringsseksjoner):

Dagboknr. 900400 av 19.05.1920: BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: 0704 / 149 / 8
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Dagboknr. 3482 av 11.10.1939BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Overført fra: 0704 / 149 / 8
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Dagboknr. 8071 av 24.05.1985 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: 0704 / 149 / 10
Overført fra: 0704 / 149 / 8
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Dagboknr. 11307 av 18.08.1987 BESTEMMELSE OM VEG
Overført fra: 0704 / 149 / 8
Bestemmelser vedr. vedlikehold m.m.
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE.

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.

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

OPPDRAKSANSVARLIG

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

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

📍 Gauterødveien 4, 3154 TOLVSRØD

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 149, bnr. 8, snr. 15

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 60 m²



Befaringsdato: 27.11.2023

Rapportdato: 29.11.2023

Oppdragsnr.: 20315-1497

Referansenummer: TW1498

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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 fra 2016 som ligger i 3. etasje, og med utgang til romslig terrasse.

Leiligheten har god standard og vannbåren gulvvarme.

Normal slitasje ift. alder må påregnes. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og fasadeplater. Etasjeskillere, yttertak og balkonger består av betongdekke.

INNVEDIG

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

VÅTROM

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av granitt. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, microbølgeovn platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på badet. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med forelerskap i badet. Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles fjernvarmeanlegg i bygget som avregnes med egen måler.

Leiligheten har et skjult el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og 63 amp hovedkurs.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. etasje	60	60	0
Sum	60	60	0

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

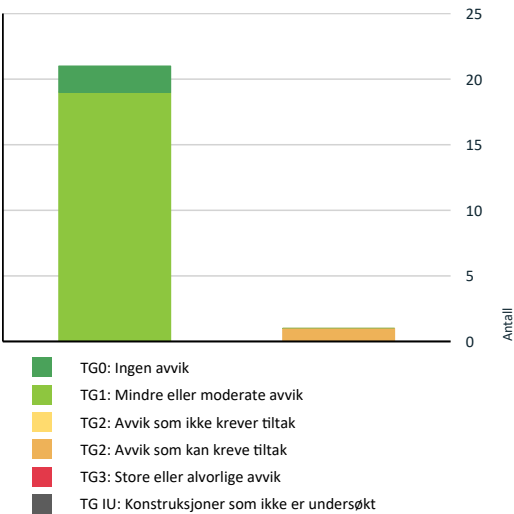
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører

Leiligheten har inngangsdør i tre med 2-lags glass og terrassedør i PVC med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bestående av terrassegulv i tre over betongdekke. Rakkverk i stål/glass og tre. Levegg mot nabo av tre. Det registreres noe værslitt terrassegulv.

INNVEDIG

Overflater

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendige dører med kompakt-standard og slett overflate.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og vurdert mot krav i TEK10.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i himling.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 35 mm fall fra dør til sluk.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot dusjsone fra gangen. Måleresultatet er 0 vektprosent i trekonstruksjon. Grensen for om det kan oppstå skader, er 18 vektprosent. Ved hulltaking ble det imidlertid oppdaget at det er dobbel veggkonstruksjon mellom gang og våtsone - noe som gjøre mulighetene til å oppdage eventuelle skader noe vaskeligere.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av granitt. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, microbølgeovn platetopp og oppvaskmaskin.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på badet.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles fjernvarmeanlegg i bygget som avregnes med egen måler.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med forelerskap i badet.

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.

Leiligheten har et skjult el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og 63 amp hovedkurs.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el-anlegget, og det må derfor gis TG2 iht NS3600.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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 (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempel: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige **og dette er en del av oppdraget**, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	60	60	0	Entré , Soverom , Gang , Bad , Stue/kjøkken	
Sum	60	60	0		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
3. etasje	60			60	47	
SUM	60				47	
SUM BRA	60					

Kommentar

Leiligheten har himlingshøyde på 2,5m i soverom og stue. Gang og bad har himling nedsenket til 2,25m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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			
27.11.2023	Marius Vedvik			Takstingeniør			
	John-Kåre Krokene			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	149	8		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gauterødveien 4							
Hjemmelshaver							
Krokene Anne-Mari							
Siste hjemmelsovergang							
Kjøpesum	År						
2 625 000	2019						

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

- I praksis betyr dette at:
- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
 - det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
 - stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, 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.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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 knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Tilstandsrapportens avgrensninger

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

HUSORDENSREGLER

SAMEIET OLSRØD PARK VEST

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet, herunder egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere.

Generelt gjelder sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner av 01.01.2018

Generell orden og bruk

Røyking i korridorer og ganger/fellesarealer er forbudt.

Det skal være stille mellom kl. 23.00 og 07.00. Vis hensyn overfor naboer ved bruk av radio, TV, musikkanlegg og instrumenter. Det henstilles videre om ikke å snakke høylytt utenfor huset eller i trappeoppganger ved ankomst eller avgang fra leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det er ikke tillatt med kullgrill på terrassene.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre sameiere. Hunder må holdes i bånd på sameiets område. Hundelort eller annen tilgrising skal fjernes omgående.

Utvendig solskjerming

Styret i sameiet har sammen med arkitekt og byggeleder valgt å legge til grunn fastsatt fargekode for oppheng og duk;

Farge på oppheng skal være RAL 9006

Farge på duk skal være Soltis92 Glossy 2065

Oppdatert, 28.03.2019

Styret/årsmøte

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Anne-Mari Krokene

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Gauterødveien 4

Postnummer

3154

Poststed

TOLVSRØD

Året og måneden du overtok
eiendommen

2019 Februar

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Ja

Navn på fullmektig

John-Kåre Krokene

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller tidligere
eiere?

Nei

Vet du om det finnes dokumentasjon
på hvordan bad eller vaskerom er
bygget opp?

Nei

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Er det installert el-billader på eiendommen?

Nei

Vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Nei

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

Tilleggsopplysninger

Meglers oppdragsnummer

2-23-0424

Utfylt dato

27.11.2023

Boligselgerforsikring
Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på vegne av alle eiere

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET OLSRØD PARK VEST
I TØNSBERG
(Boligdelen)

Vedtatt på konstituerende sameiermøte
11.02.2016- redigert på årsmøte 28.03.2019

1. NAVN OG OMFANG

Sameiets navn er "Sameiet Olsrød Park Vest" i Tønsberg kommune. Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner i Gnr. 149 bnr 8 — seksjonene 1-45.

Disse vedtektene gjelder kun for boligdelen av sameiet med seksjonene 1-40 + garasje med kjøreramp, seksjon 41. (Seksjonene 42-45 utgjør de øvrige næringsseksjonene).

2. FORMÅLET

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i overensstemmelse med sameiets vedtekter. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under Sameiet.

Disse vedtekter bygger på lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 23.mai 1997 nr.31. Loven er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere. (Vedtektene innskrenker ikke de rettigheter eierne av boligseksjonene har ifølge loven).

3. EIERFORHOLDET

Sameiet består av 45 seksjoner hvorav 40 boligseksjoner med boder, fellesarealer inkludert trapper, heiser, næringsseksjoner samt garasjeanlegg iht oppdelingsbegjæringen av 23.11.2015. Delene er fysisk adskilt, og bruken er forskjellig.

4. RETTSLIG RÅDERETT

- Med de unntak som er fastsatt i lov om eierseksjoner og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rådighet over sin seksjon.
- En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet og eventuell tilleggsdel (bod, takterrasse o.l.) Det fremgår av tilhørende tegning til seksjonsbegjæringen hvor stor andelen er.
- Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal. Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.
- Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv eller i tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

- Sameier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
- Likeledes har sameier fri og ubegrenset adgang til hel eier delvis utleie. Utleie for boligdelen meldes til styret.
- Ethvert salg skal meldes til sameiets styre samt forretningsfører (oppdatering av innbetalingsblanketter, oppdaterte brannvernplaner, ligningsopplysningerosv.)

5. FAKTISK RÅDERETT

- Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- Felles ledninger, rør og lignende installasjoner kan — eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende — føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte sameiere. Sameierne skal gi adgang til enheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.
- Den enkelte sameier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
- Ved vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsetting og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Vedlikeholdsplikten innbefatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon.
- Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiere regning.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar Sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar Sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.
- Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning dersom dette ikke har innvirkning på bærevegger mm. Utvendig tilbygg, oppsetting av markiser/utvendig persiener eller andre inngrep i fasadene, kan ikke foretas med mindre styret eller i de tilfeller der eierseksjonsloven har gitt myndighet til sameiermøte, har avgitt forhånds- samtykke og det eventuelt foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene,

6. FELLESKOSTNADER

- Utgiftene fordeles mellom næringsdelen og boligdelen. Ved fordeling av boligdelens kostnader på de enkelte boligseksjoner tas det hensyn til at enkelte kostnader er like for alle enheter, mens andre kostnader fordeles etter eierbrøken.
- Kostnader til fordeling (med forbehold om at sameiet rekvirerer ytterligere tjeneste — oppgaver)

Kostnader som fordeles etter eierbrøken vil være;

Forsikring
Vedlikehold

Kostnader som fordeles likt på antall boligseksjoner vil være;

Kommunale avgifter — vann/avløp og renovasjon

Strøm fellesanlegg

Renhold fellesareal

Snøbrøyting

Vaktmester

Kabel-Tv- Internett

Forretningsfører

Vedlikehold av heis

Styrebonor

Revisor honorar

Diverse utstyr/diverse kostnader

- Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Alle utgifter til utvendig vedlikehold (også utvendige vindusrammer), innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.
- Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et fastsatt a konto beløp hver måned fastsatt av styrets budsjett hvert år. A konto beløpene skal også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger, etter andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slike avsetninger. Ved for sen betaling svares morarenter.
- Eventuelle overskudd avsettes uansett til fremtidig vedlikehold.
- De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Det vises i denne forbindelse til eierseksjonsloven § 25.
- Boligseksjonene er bygget på næringsseksjoner som er leid ut. For sameiet er det i denne forbindelse vedtatt følgende prinsipper for fordelinger av kostnader mellom nærings og boligdelen i dette prosjektet.

Enhver art av fellesutgifter — både opprinnelige og nye — skal i utgangspunktet, og hvis det er saklig grunn for det, først fordeles mellom nærings- og boligdelene, og deretter blant sameierne i den enkelte gruppe av seksjoner etter den vedtatte eierbrøken.

følgende kostnader fordeles på boligseksjonene alene;

Vedlikehold av utvendig fellesareal som disponeres av boligseksjonene

Løpende drift og vedlikehold av ofte ganger, trapperom mv. som utelukkende betjener boligseksjonene

Renovasjon, vann og avløpsavgifter knyttet til boligene

Kostnader til ytre vedlikehold av balkonger, vinduer og ytterdører knyttet til den enkelte boligseksjon samt takterrasser som utelukkende betjener boligene.

Kostnader til callinganlegg dersom dette kun betjener boligene

Varmtvann og fyring knyttet til boligene

Følgende kostnader skal alene belastes næringsseksjonene;

Løpende vedlikehold av alle trapperom, ganger, mv som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Renovasjon, vann og avløpsavgifter knyttet til næring

Kostnader til ytre vedlikehold av balkonger, vinduer og ytterdører knyttet til næringsseksjonene.

Kostnader til skallsikring/callinganlegg som kun betjener næringsseksjonene

Ventilasjon samt varmtvann og fyring knyttet til næringsseksjonene.

7. ÅRSMØTE

- Sameiets øverste organ er årsmøtet.
- Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, årsregnskap, velge nytt styre samt behandle øvrige saker som er nevnt i møteinnkallingen.
- Årsmøtet velger revisor etter eierseksjonsloven § 45.
- Årsmøtet velger forretningsfører.
Mht behovet for ekstraordinære årsmøtemøter henvises det til eierseksjonslovens § 42.
- Innkallinger til årsmøter følger formalia som fremkommer av eierseksjonslovens § 43.
- Se for øvrig eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende spørsmål i tilknytning til avvikling av årsmøter.
Flertallet regnes etter sameiebrøken. Beslutninger fattes med simpelt flertall av de fremmøtte, med mindre kvalifisert flertall er nødvendig ifølge lov og vedtekt. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig, som må legge frem skriftlig fullmakt.
- I saker som bare gjelder boligdelen, og ikke berører næringsseksjonen(e), har hver boligseksjon 1 — en — stemme.

8. STYRET

- Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.
- Styreleder velges særskilt. Styret konstituerer ellers seg selv.
- Ved første gangs valg ved konstitueringen av sameiet, velges styreleder og 2 styremedlemmer for to år og de resterende to medlemmene for et år, for å sikre

kontinuiteten i styrets arbeid. Etter første gangs valg, velges styremedlemmene for to år.

- Styreleder og et annet medlem av styret forplikter sameiet ved sin underskrift.
- Styret virke og ansvar følger av eierseksjonslovens kapittel VII.
- Styremøter ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt nestleder, velges møteleder. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

9. REGNSKAP

Styret ved forretningsfører sørger for at det føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier sammen med innkallingen til det ordinære årsmøtet.

10. FORSIKRING

Styret påser at det blir tegnet forsikring på eiendommen, mens den enkelte seksjonseier sørger for egen innboforsikring.

11. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter disse. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene. Slikt mislighold kan medføre pålegg om salg, tvangssalg eller fravikelse jf eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

12. DIVERSE BESTEMMELSER

- Endring av vedtektene kan bare skje etter vedtak på sameiermøte med 2/3 flertall av samtlige stemmeberettiget av dem tilstede.
- Forhold som ellers ikke er regulert i disse vedtekter, følger ellers bestemmelser i eierseksjonsloven.

GAUTERØDVEIEN 4

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsrød park	3 min
Linje 01, 118	0.2 km
Tønsberg stasjon	7 min
Linje RE11	2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

SKOLER

Sandeåsen skole (1-7 kl.)	7 min
354 elever, 19 klasser	0.5 km
Presterød skole (1-7 kl.)	8 min
338 elever, 18 klasser	0.6 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	17 min
87 elever, 12 klasser	1.3 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
429 elever, 36 klasser	1.2 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	9 min
56 elever, 3 klasser	3.3 km
Færder videregående skole	7 min
750 elever	4.1 km

»

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

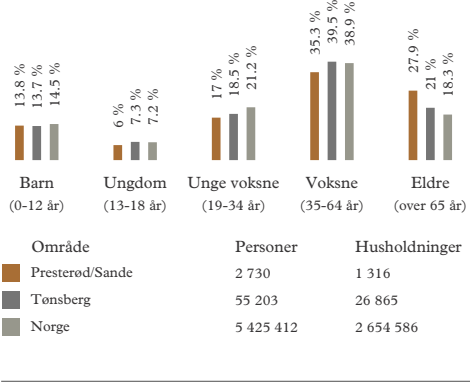
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Presterød barnehage (1-5 år)	7 min
51 barn	0.5 km
Sandeåsen barnehage (1-5 år)	8 min
145 barn	0.6 km
Skoglund barnehage (1-5 år)	10 min
41 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Olsrød Park	1 min
Post i butikk	0.1 km
Meny Tolvsrød	12 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

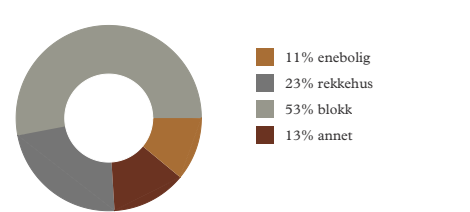
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Ballbinge Sandeåsen Skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
Presterød Skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
Level treningssenter	2 min
SPREK Fritid Tønsberg	10 min

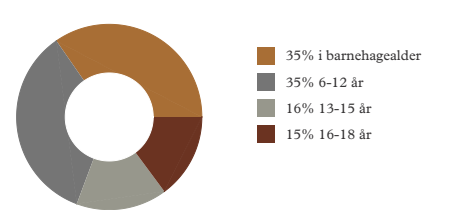
BOLIGMASSE



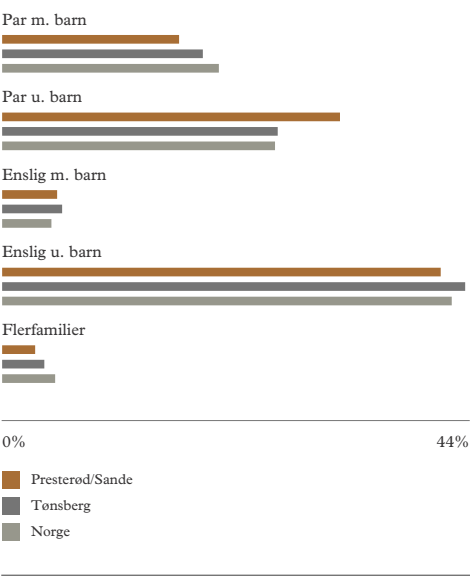
VARER/TJENESTER

Olsrød senter	2 min
Boots apotek Olsrød	1 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

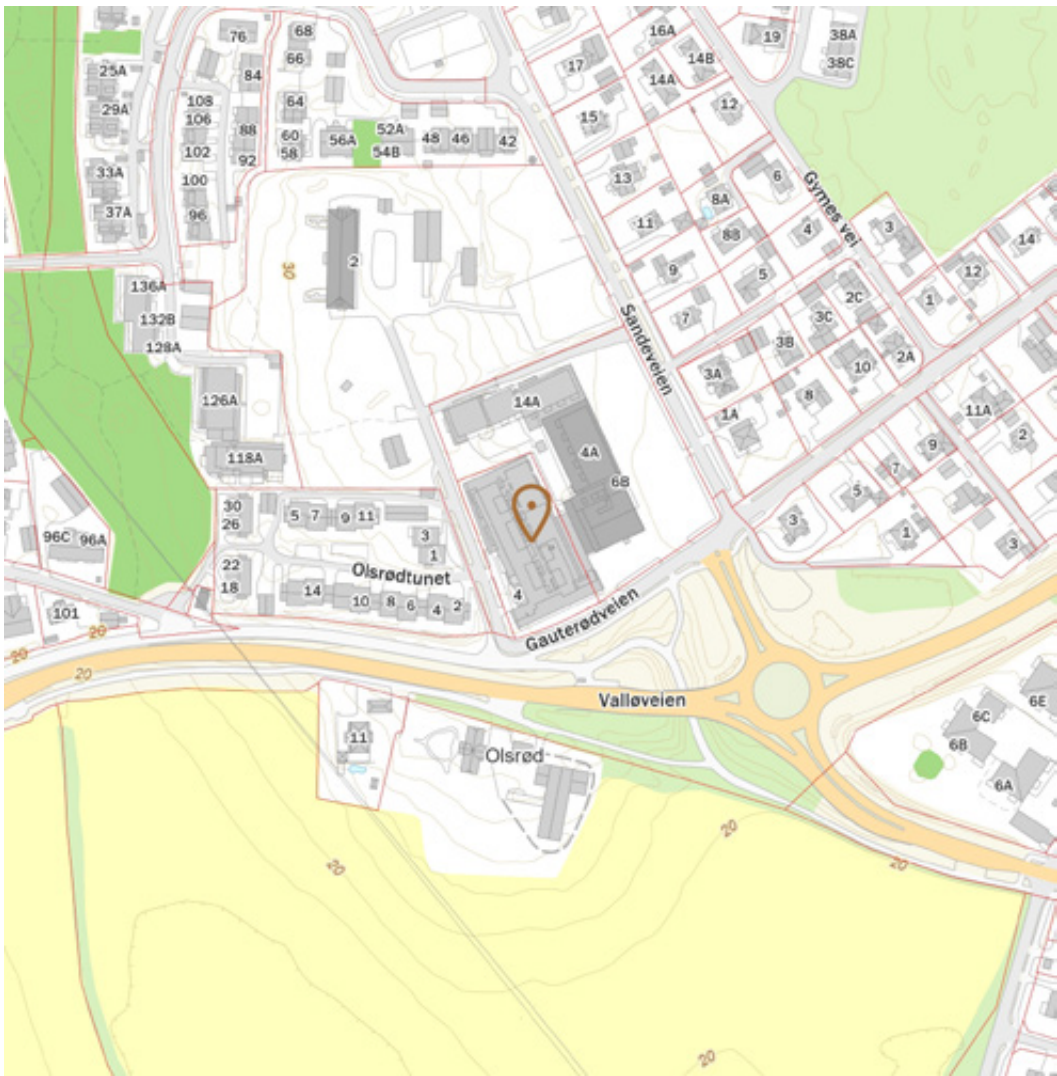


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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

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



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Gauterødveien 4, 3154 Tolvsrød

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Ola Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 47 41 41 20

Epost ola.norderhaug@em1sorost.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