



EIENDOM
2005



Øvre Langgate 25F - Tønsberg

Øvre Langgate 25F, 3110 Tønsberg

Prisantydning: kr 3 000 000,- + omk.

Bruksareal: BRA: 62 kvm, BRA-i: 58 kvm , BRA-e: 4 kvm

Eiendomstype: Selveierleilighet

VELKOMMEN TIL
ØVRE LANGGATE 25F





KORT OM EIENDOMMEN

Koselig selveierleilighet midt i byen | Lave fellesknader
Gangavstand til alt!

Oppdragsnummer	2230311 Gnr.: 1002, Bnr.: 135, Snr.: 3 i Tønsberg kommune. Vestfold fylke
Adresse	Øvre Langgate 25F, 3110 Tønsberg
Prisantydning	3 000 000,-
Omkostninger	85 242,-
Totalpris inkl. omk.	3 121 831,-
Mnd. fellesutgift	2 228,-
BRA	62 kvm
Bruksareal	BRA-i: 58 kvm , BRA-e: 4 kvm
Soverom	1
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1929
Eierform	Eierseksjon
Energimerking	Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G



















Øvre Langgate 25F



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

OPPDRAKSNUMMER

2230311

TYPE BOLIG

Leilighet - Selveier

EIER

Veronica Larsen Nygård

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Øvre Langgate 25F!

En "klar til å flytte inn" leilighet som vil appellere til de som søker en pen og plassbesparende bolig. Leiligheten har en sjarmerende, lys, og innbydende atmosfære, med gjennomgående planløsning som skaper et godt helhetsinntrykk. Leiligheten inneholder entre/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 1 soverom.

Leiligheten har en særdeles sentral og fordelaktig beliggenhet i en populær gate i Tønsberg sentrum og det er umiddelbar gangavstand til alt Tønsberg sentrum har å by på.

Verdt å merke seg:

Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt.

Utleid p.t: for kr. 13 000,- / mnd + strømgifter.

Lave felleskostnader

Det følger med en bod på ca. 5m² på kjellerplanet.

Velkommen til visning - Husk påmelding

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

Tønsberg sentrum

ADRESSE

Øvre Langgate 25F

3110 Tønsberg

1. etasje

ADKOMST

Leiligheten ligger i Øvre Langgate midt i Tønsberg sentrum. Hvis man går, følger man Øvre Langgate fra øverst på torget i retning mot Haugar. Leiligheten ligger da på venstre hånd etter man har krysset Conradis gate. Gå så inn i bakgården, leiligheten ligger i 1. etg. Det vil bli hengt opp "til salgs" plakat fra Z-Eiendom på leiligheten og skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Øvre Langgate 25 F har en særdeles sentral og fordelaktig beliggenhet i en populær gate i Tønsberg sentrum. Området har fått et urbant tilsnitt med bebyggelse preget av noe forretninger, caféer, velstelt leilighetsbebyggelse, eldre trevillaer og ikke minst en rekke parker og friarealer. Her bor du helt innpå lokale caféer og dagligvareforretninger. Nær umiddelbar gangavstand til alt Tønsberg sentrum har å by på; forretningsentrum, Brygga med sitt yrende restaurantliv, jernbanestasjonen, svømmehall, rutebilstasjon, Farmandstredet, Sykehuset i Vestfold m.m. I tillegg kort avstand til blant annet Gunnarsbøparken, Slottsfjellet, Nordbyen, Frodeåsen og Grevestien for rekreasjon og fine turmuligheter. Det er god offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med ca 500 meter til Tønsberg Rutebilstasjon med bussavganger til hele Vestfold. Til jernbanestasjonen er det knappe 700 meter med tilgang til tog på Vestfoldbanen.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 1929

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Leilighet beliggende i første etasje i boligbygg oppført i 1929 i Tønsberg sentrum, tilknyttet sameie. Vinduer av tre med to og trelags glass fra 2013-2018 på vegger mot øst og syd. Malt slett inngangsdør. Brann/lyddør. Antatt etasjeskiller av tre.

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 høy 1. etasje og inneholder følgende: Entré /gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

Til leiligheten medfølger det en bod på ca. 5 m² på kjellerplanet.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Bruksareal: 62 kvm, BRA-i:58 kvm , BRA-e: 4 kvm

STANDARD

En "klar til å flytte inn" leilighet som vil appellere til de som søker en pen og plassbesparende bolig. Leiligheten har en sjarmerende, lys, og innbydende atmosfære, med gjennomgående planløsning som skaper et godt helhetsinntrykk. Leiligheten inneholder entre/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 1 soverom. Til leiligheten medfølger det en bod på ca. 5 m² på kjellerplanet.

Entre/gang

Fra fellesinngangen tar du første til venstre. Tre så inn i en romslig og innbydende entré, optimalt designet for å organisere yttertøy og sko med stil og effektivitet. Fra gangen er det direkte adgang til kjøkken, stue, bad og soverom

Stue

Stuen har store vindusflater og åpen løsning til kjøkkenet. Her har du plass for både spisebord og en hyggelig sofaløsning, samt øvrig møblement.

Kjøkken

Det er god arbeidsplass på kjøkken, som delvis ligger atskilt fra stuen. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med plastplater over benk ved komfyr og vask. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator. Ventilator med utlufting.

Bad/Vaskerom

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Innvendig standard

Overflater består av laminat på gulv, malte slette plater på vegger og malte slette plater i innvendige tak.

Leilighetens bod utenfor leiligheten:

Til leiligheten medfølger det en bod på ca. 5 m² på kjellerplanet.

Utvendig standard

Vinduer av tre med to og trelags glass fra 2013-2018 på vegger mot øst og syd. Malt slett inngangsdør. Brann/lyddør.

Oppvarming / Teknisk

Kobber vannledninger av noe eldre dato. Plast avløpsrør. Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i entre. Automatsikringer på alle kurser. 20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp sikringer. Det er felles brannvarsling i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen. Oppvarmet med varmekabler på bad. Peisovn. Elektrisk.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 03.01.2024 med befaringsdato 21.08.2023 fra Onsrud Taksering AS som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Takstmannens beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i første etasje i boligbygg oppført i 1929 i Tønsberg sentrum, tilknyttet sameie. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. Det medfølger en lagringsbod i kjeller på ca 4 m². Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og i hovedsak med normal slitasje. med normal slitasje. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

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

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til for:

Utvendig > Vinduer - 2
 Innvendig > Pipe og ildsted
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til for:

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
 - Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
 Merknad: Ja, apparat eldre enn 10 år. Apparat må kontrolleres eller skiftes. Estimert kostnad på under kr. 10 000,-

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.

PARKERING

Det er ikke tilknyttet parkeringsplass til leiligheten, men det er mulighet for leie av biloppstillingsplass i garasjekjeller under huset. Det kan også leies kommunal parkeringsplass eller plass i parkeringshus kun 2 min gange fra leiligheten. Ellers er det mulighet for beboerparkering på kommunale parkeringsplasser. Utenom dette parkering etter områdets bestemmelser.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Eiet tomt

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD

Kommuneplan/Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende og Sentrumsformål - Nåværende // Kommuneplan (22.5.2019)

Gjeldende regulering:

Det eksisterer ingen reguleringsplan for eiendommen/ området innenfor eiendommen.

Bebyggelsesplan:

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

Midlertidig forbud mot tiltak:

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

Regulering under arbeid:

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

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

SERVITUTTER

1926/900242-1/91 Best. om adkomstrett, tinglyst 13.08.1926 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:264

Overført fra: 3803-1002/135

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/17710-2/91 Seksjonering, tinglyst 24.11.1988

opprettet seksjoner:

snr: 3

formål: Bolig

sameiebrøk: 58/1781

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

2012/235665-1/200 Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel,

tinglyst 22.03.2012

endring av formål/brøk:

snr: 3

formål: Bolig

sameiebrøk: 58/1746

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 28.05.1925. Det foreligger også ferdigattes og midlertidig brukstillatelse på diverse senere tiltak. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Sameiet Øvre Langgate 25

Andel fellesgjeld: 36589, Andel fellesformue: 18979, Total formue: 571339, Oppdatert pr: 31.12.2022

Sameiets navn er Sameiet Øvre Langgate 25, og omfatter 23 seksjoner på gnr. 1002 bnr. 35 i Tønsberg kommune.

Formann i sameiet er Henrik Halvorsen Buchen - 954 15 102 - Øvre langgate 25 - Henrik_Bucher@hotmail.com

Sameiet har en begrenset vaktmestertjeneste.

Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned

fra nettet eller be om kopi fra megler.

Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Dokumentasjon om Sameiet Øvre Langgate 25 utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med.

Andel formue: kr. 18.979 pr. 31.12.2022

Total formue: kr. 571 339 pr. 31.12.2022

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

Selskapstest totale lån:

Lånenr: DNB 1213.59.44384

Saldo: 1. 052 208 pr. 21.8.2023

Lånetype: A

Termener årlig: 12

Rentesats: 6.65% pr. 21.8.23

Dato siste termin: 28.10.2032

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

PRISANTYDNING

3 000 000,- / Fellesutgifter: 2 228,- pr. mnd

Fellesutgifter dekker: Lys og strøm(fellesarealer), forsikring, tv-abonnement og kabel tv, renhold lokaler, porttelefon, inventar, honorar forretningsførsel, vedlikehold og øvrige driftskostnader

Beløp på fellesutgifter er regnet ut ifra at sameiet vedtok i 2023 at fellesutgiftene økes med 9% fra 01.01.2024.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 000 000,- (Prisantydning)
36 589,- (Andel av fellesgjeld)

3 036 589,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
75 900,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 036 589,-))

85 242,- (Omkostninger totalt)

3 121 831,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud
Takstdato : 03.01.2024
Formuesverdi : 555 486,-
Sekundær formuesverdi : 1 999 750,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 7 205 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de to seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

Gjensidige
Polisenummer: 82939675

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 334,60 pr. år
Årsprognose 2023. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger. Dekker vann, avløp, tilsyn og feiegebyr og renovasjon.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 555 486,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 1 999 750,-

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

ADGANG TIL Utleie

Leiligheten er i utleid p.t. for kr. 13 000,- / mnd pluss strøm. Leietaker ønsker gjerne å bo der videre. Det kan være attraktivt for deg som kjøper leiligheten med utleie som formål.

Det er ingen restriksjoner mot utleie av egen leilighet, men sameiet stiller krav om at utleie skal meldes skriftlig til forretningsfører eller styret, ihht husordensregler.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Tilrettelegging (Kr.17 000)
Tinglysning-oppgjørs-kostnader Kr. 6.250,-
Inneståelse-/faktureringsgebyr Kr. 3.100,-

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger. Ellers blir Nefs løsørigerster benyttet.

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

OPPDRAKSANSVARLIG

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

ØVRE LANGGATE 25F

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

• Studenter

• Enslige

• Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Langgate	4 min
Linje N02, N113, N116, N130	0.3 km
Tønsberg stasjon	11 min
Linje RE11	0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.)	12 min
235 elever, 15 klasser	0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	7 min
535 elever, 48 klasser	2.7 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	8 min
33 elever, 3 klasser	0.6 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	8 min
56 elever, 3 klasser	0.6 km
Færder videregående skole	17 min
750 elever	1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

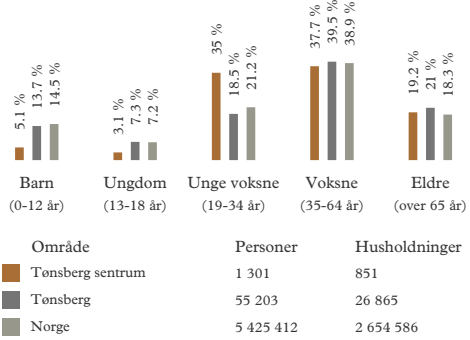
Oseberg P-hus, Tønsberg	4 min
Nedre Langgate 20	4 min

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 71/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 66/100

NABOSKAPET
Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år)	3 min
31 barn	0.3 km
Træleborg barnehage (1-5 år)	12 min
63 barn	0.9 km
Belmar barnehage (1-5 år)	14 min
69 barn	1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Foyn	4 min
Søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Oseberg	5 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 80/100

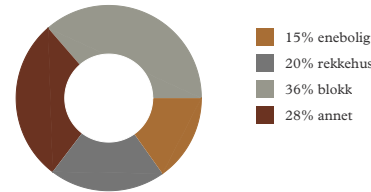
MATVAREUTVALG
Stort mangfold 80/100

SHOPPINGUTVALG
Bra 73/100

SPORT

Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	6 min
Sandvolleyball	0.5 km
Stoltenberggate Balløkke	6 min
Ballspill	0.5 km
Spenst Tønsberg	7 min
WellnessClub Tønsberg	7 min

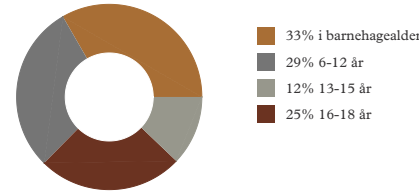
BOLIGMASSE



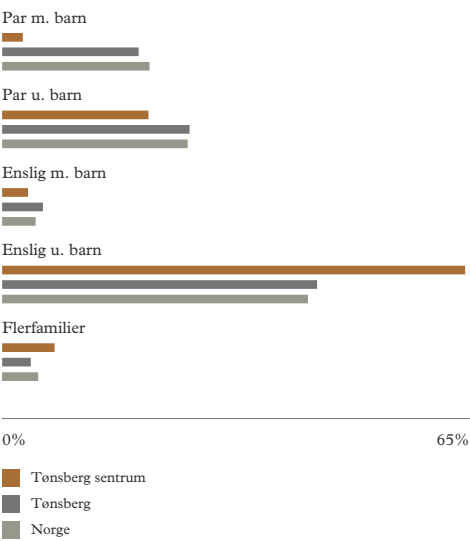
VARER/TJENESTER

Torvgården	3 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 2024



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 2024



Tilstandsrapport

Øvre Langgate 25 F, 3110 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1002, bnr. 135, snr. 3

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 62 m²



Befaringsdato: 21.08.2023 Rapportdato: 03.01.2024 Oppdragsnr.: 21041-1829 Referansenummer: MA1625
Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Øvre Langgate 25 F, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 135
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21041-1829

Befaringsdato: 21.08.2023

Side: 3 av 19



Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828





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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i første etasje i boligbygg oppført i 1929 i Tønsberg sentrum, tilknyttet sameie. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. Det medfølger en lagringsbod i kjeller på ca 4 m2. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og i hovedsak med normal slitasje. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av tre med to og trelags glass fra 2013-2018 på vegger mot øst og syd.

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat på gulv, malte slette plater på vegger og malte slette plater i innvendig tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med plastplater over benk ved komfyr og vask.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber vannledninger av noe eldre dato
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.
20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp sikringer.
Det er felles brannvarsling i bygget.
Det finnes brannslukningsapparat i boligen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

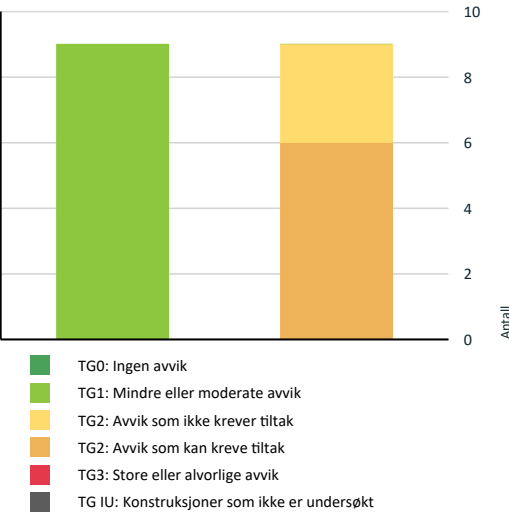
Boligbygg med flere boenheter

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



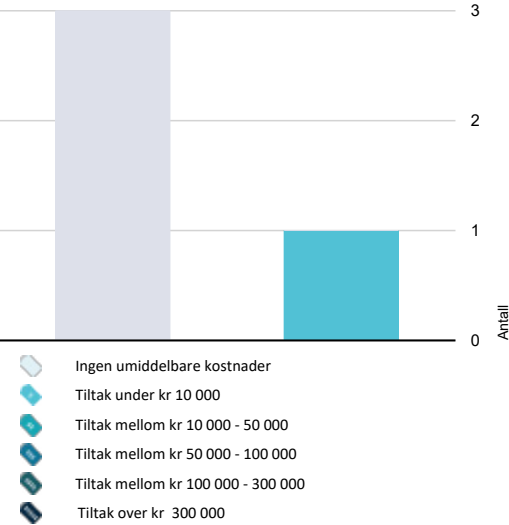
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
TG 3	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
TG 2	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
TG 2	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
TG 2	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
TG 2	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

TG 3	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
TG 2	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG 2	Innvendig > Radon	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1926	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse Bolig	
Standard Normal	
Vedlikehold Normal	

UTVENDIG

Vinduer - 2

Vinduer av tre med tolags glass på vegger mot nord

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har noe alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Vinduer

Vinduer av tre med to og trelags glass fra 2013-2018 på vegger mot øst og syd.

Dører

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør.

INNSENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Antatt tegl pipestokk.
Peisovn er montert på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

En side av pipen er i skille til annen leilighet, det antas at dette har vært odkjent ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler på bad.
Peisovn.
Elektrisk

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskalling på enkelte fliser.
Sprekk i flis under toalett.
Hull etter tidligere montert utstyr.
Ufagmessig utførelse på flisarbeid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav.

Ufagmessig utførelse på flisarbeid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Lokal utbedring

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig, fremskaff dokumentasjon på utførelse.

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

1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterne.

En downlight virker ikke

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med plastplater over benk ved komfyr og vask.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Det er sprekker i skuffer i fryseskap og enkelte fronter trenger justering, forøvrig normal slitasje.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med utlufing.
Normal slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobber vannledninger av noe eldre dato

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.
20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp sikringer.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

**Det er i følge leietaker ikke jordet kontakt til komfyr på kjøkken.
Samsvarserklæring mangler på arbeid gjort på anlegget under næværende eier tid.**

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget på grunnlag av det bemerkede forhold.



Tilstandsrapport

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.

Det er felles brannvarsling i bygget.

Det finnes brannslukningsapparat i boligen

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bods som tilhører boenheten. Veggareale 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. Veggareale 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 begrensninger 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?

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasstet balkong (BRA-b)			
1.Etasje	58	4		62		
SUM	58	4				
SUM BRA	62					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasstet balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré / Gang, Bad , Kjøkken , 1 Soverom , Stue		

Kommentar

BRA-e = Bod i kjeller

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:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	58	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	135	0	3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Øvre Langgate 25							
Hjemmelshaver							
Nygård Veronica Larsen							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MA1625>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230311	
Selger 1 navn	
Veronica Larsen Nygård	
Gateadresse	
Øvre Langgate 25F	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3110
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2007
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Vet ikke
Polise/avtalenr.	122456789

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|--------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt er byttet ut |
| Arbeid utført av | Lorang Jensen |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Membran ble lagt
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------------------|---------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt er byttet ut. Spotter i tak |
| Arbeid utført av | El mesteren |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Alt ok
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

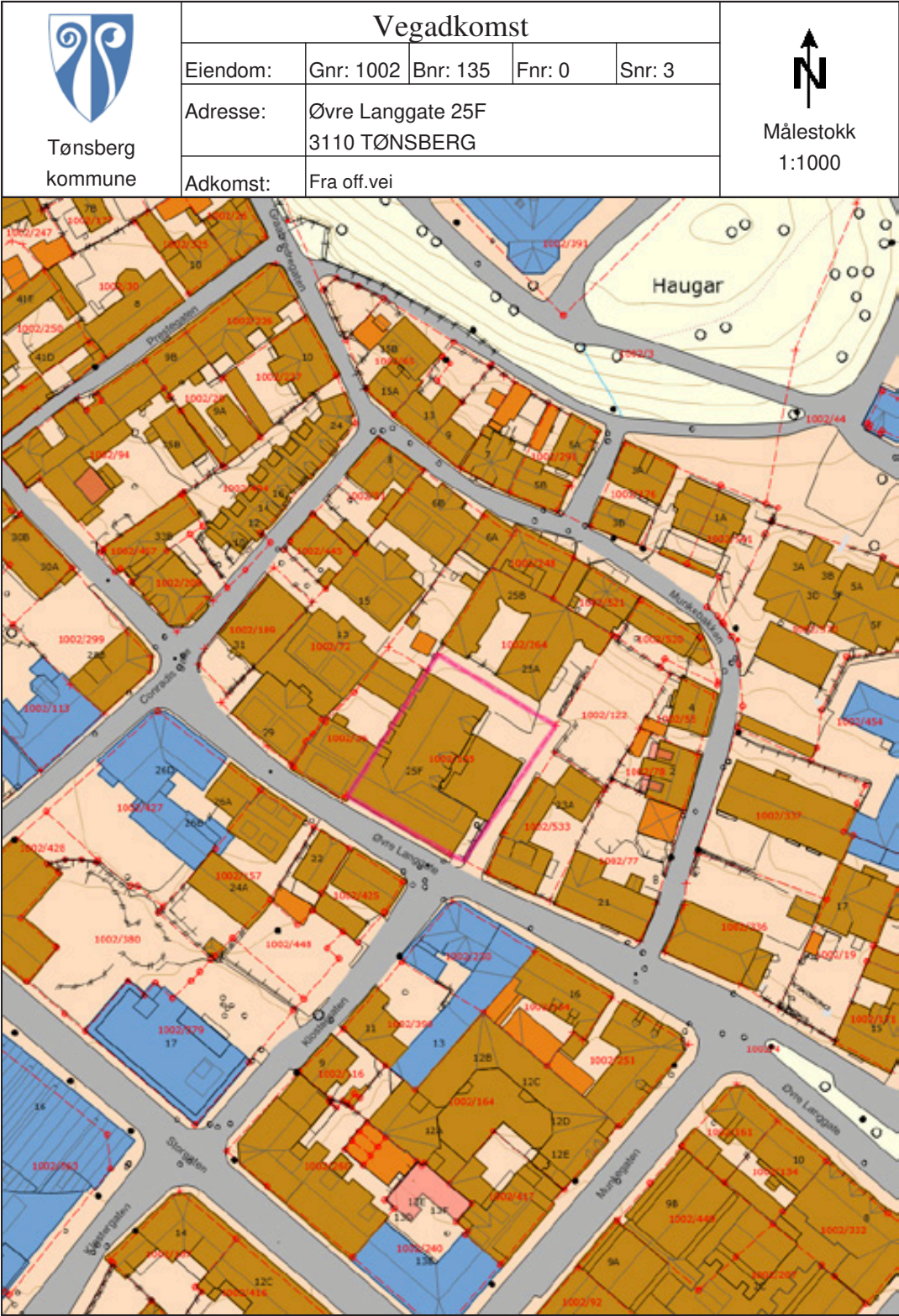
☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Larsen	2e90327aaf6caa6462c9f88 7940bf7800d03294e	14.08.2023 08:55:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230311

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



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Bygg og anlegg	Samferdsel
Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturl)	Mast
Skap	Flaggstang	Annet gjerde
MurFrittstående	Loddrett mur	Innmålt tre
Hekk	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Godkjente byggetiltak	Parkdetalj
Trapp	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Kanal og grøft	Veg
Forskningskurve	Høydekurve	Bebygd område
Annet		

Færdigattest.

meddelt for det for H. Abrahamson

anmeldte Bygningsarbeide paa fore
Langevæge 25.

nemlig indreede garager i stald.
bygning og omr.

Ventilation med aubninger

Tønsberg den 28/5 1925

Mary



001PF/2211

Geotek



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr							
3803 - Tønsberg kommune	1002	135	0	3							

BYGNING												
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	8136793	0	Tatt i bruk	Bolig			1244	0	0	1244		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger		Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk					
Nord: 6570588 Øst: 580453 System: EPSG:25832			Nei	1								
Bygningstatushistorikk			Dato				Registrertdato					
TB-Tatt i bruk							22.01.2008					
EB-Endre bygningsdata			03.06.2021				03.06.2021					
EB-Endre bygningsdata			02.09.2021				02.09.2021					
EB-Endre bygningsdata			18.07.2022				18.07.2022					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse		Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	Øvre Langgate 25F		1002	135	0	3
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2		Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0	0		7	411		0		411		
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2		Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
2	Hovedetasje	0	0		7	417		0		417		
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2		Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
3	Hovedetasje	0	0		8	416		0		416		
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2		Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Kjelleretasje	0	0		0	0		0		0		

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr							
3803 - Tønsberg kommune	1002	135	0	3							

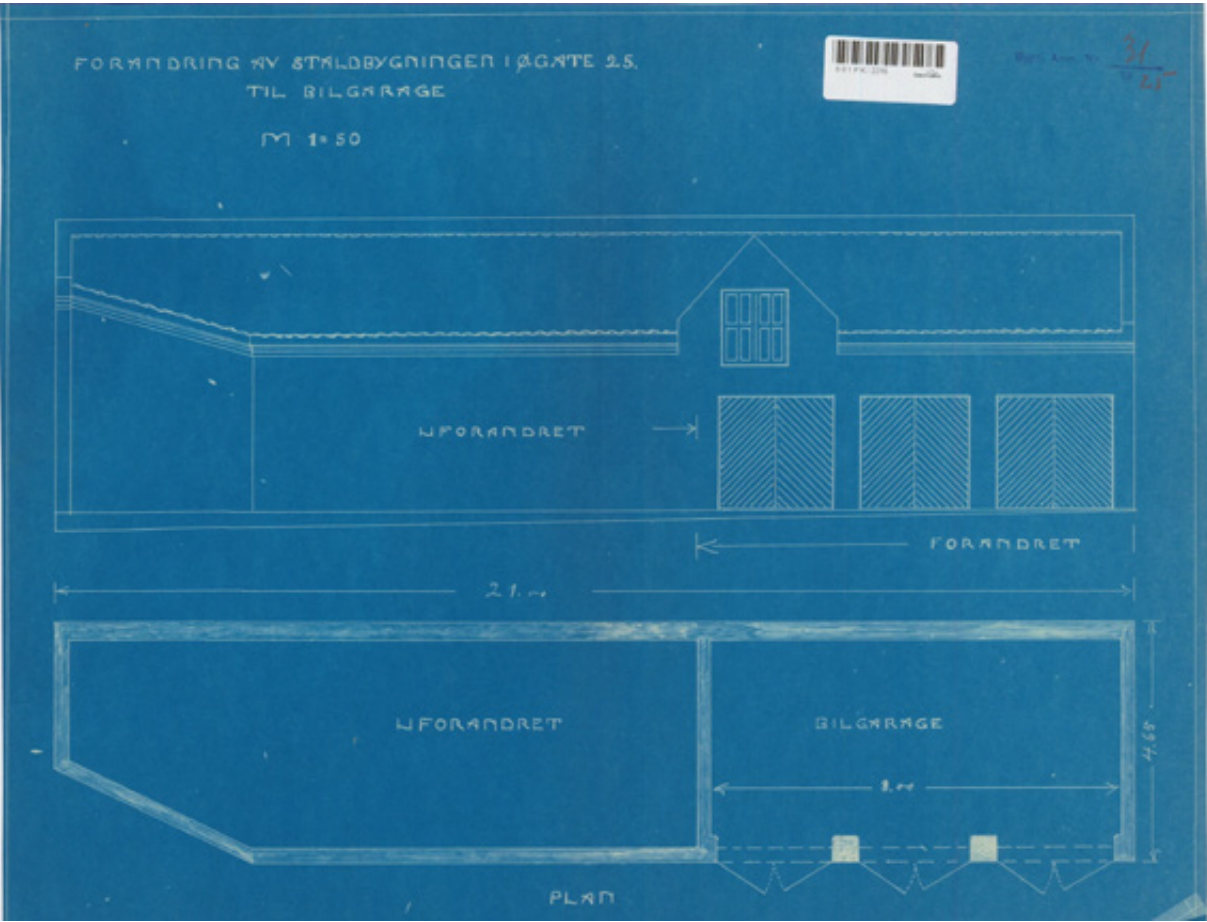
BYGNING												
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	8136793	0	Tatt i bruk	Bolig			1244	0	0	1244		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger		Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk					
Nord: 6570588 Øst: 580453 System: EPSG:25832			Nei	1								
Bygningstatushistorikk			Dato				Registrertdato					
TB-Tatt i bruk							22.01.2008					
EB-Endre bygningsdata			03.06.2021				03.06.2021					
EB-Endre bygningsdata			02.09.2021				02.09.2021					
EB-Endre bygningsdata			18.07.2022				18.07.2022					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse		Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	Øvre Langgate 25F		1002	135	0	3
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2		Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0	0		7	411		0		411		
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2		Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
2	Hovedetasje	0	0		7	417		0		417		
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2		Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
3	Hovedetasje	0	0		8	416		0		416		
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2		Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Kjelleretasje	0	0		0	0		0		0		

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:





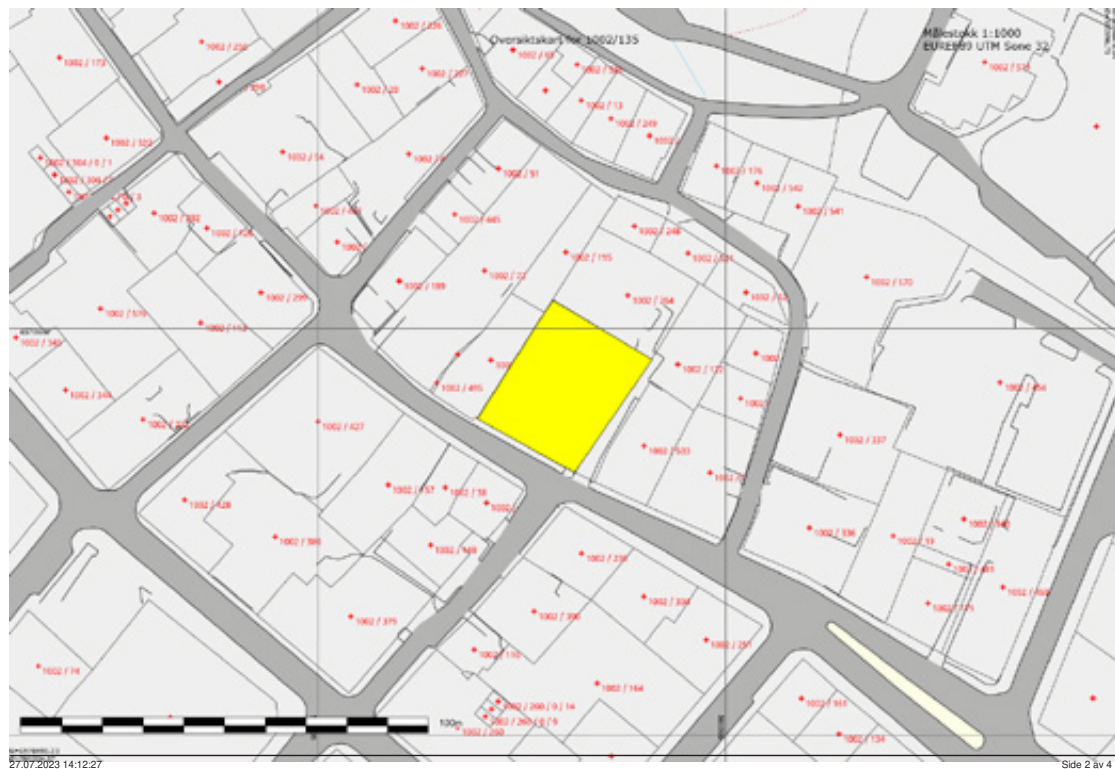
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	1002	135	0	3

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 947,30

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6570584,56 Øst: 580460,76

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570577,86	580439,17	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			30,77	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
2	6570603,84	580455,66	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			3,71	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
3	6570606,94	580457,69	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			28,33	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
4	6570592,26	580481,92	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			33,43	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
5	6570564,63	580463,10	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			3,30	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
6	6570566,02	580460,11	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			24,06	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3803 - Tønsberg kommune	1002	135	0	3	Øvre Langgate 25F, 3110 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Náværende	Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG (22.5.2019)	38.97m ²
Sentrumsformål - Náværende	Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG (22.5.2019)	908.31m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

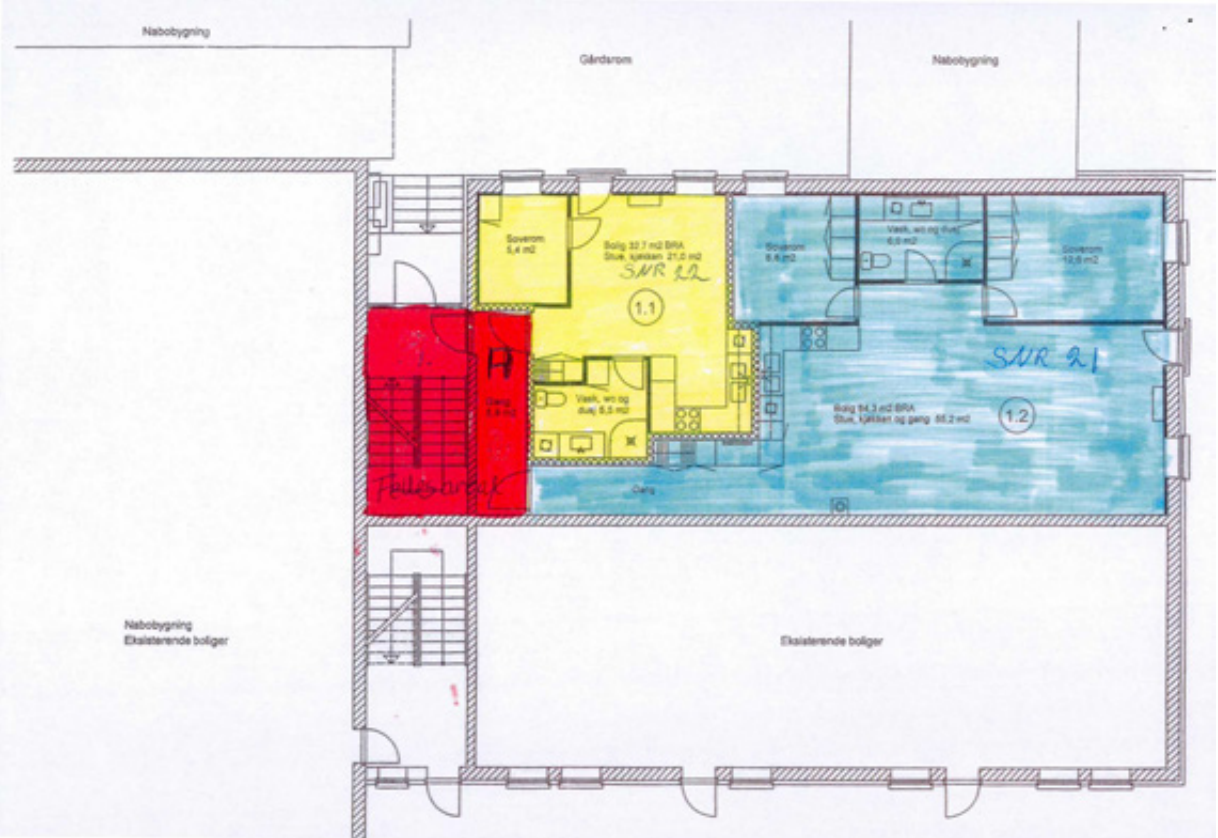
PLANFORSLAG

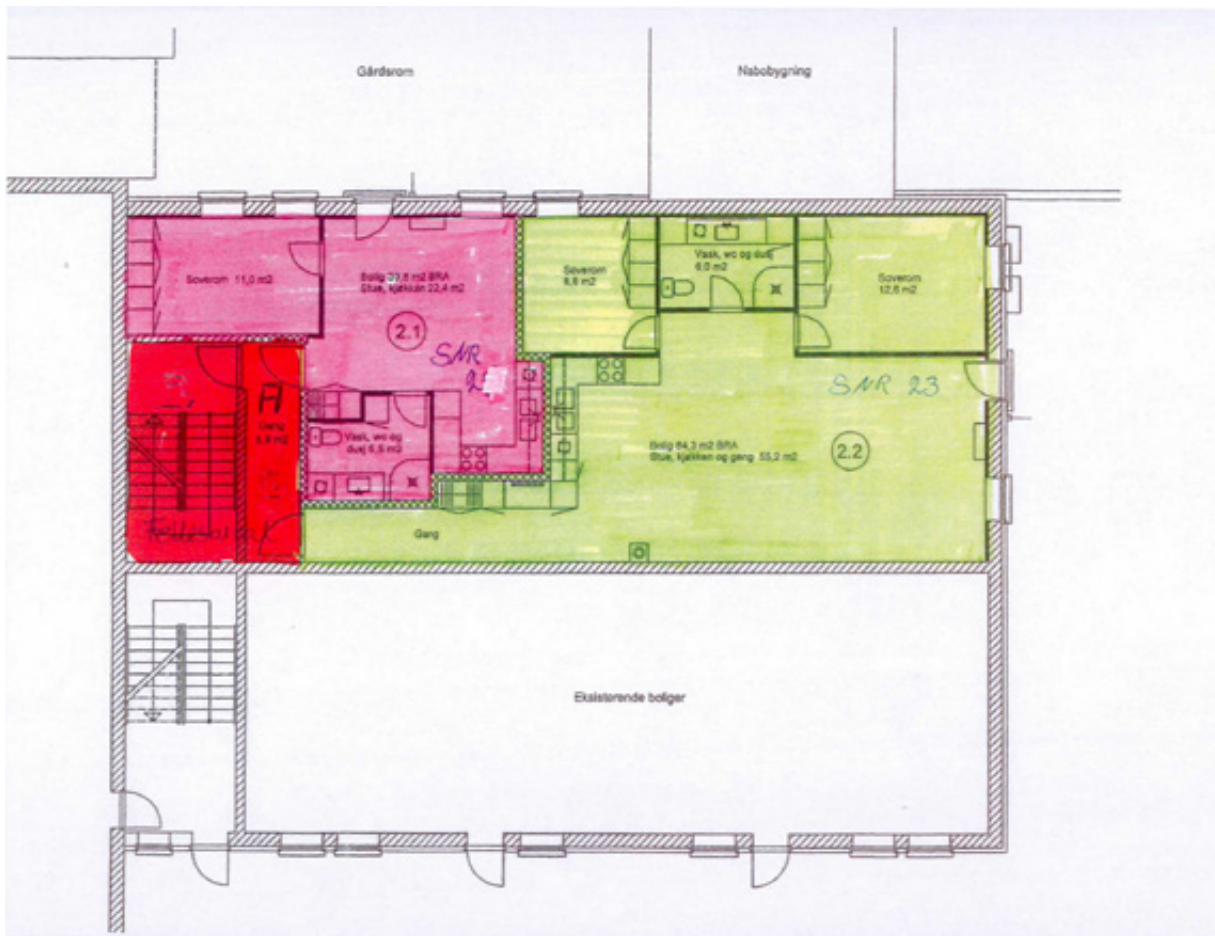
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.





Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1002	135	0	3	Øvre Langgate 25 F

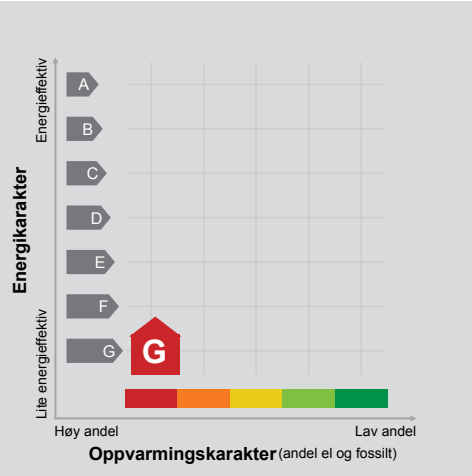
Tilknytning til offentlig vann og kloakk

Vann- og avløpsforhold

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

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat slamtank	☐	☐
Minirensanlegg	☐	☐
Merknad:		

Adresse	Øvre Langgate 25A
Postnummer	3110
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1002
Bruksnummer	264
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162127713
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3b8199ed-aaa4-41ff-96ab-4f008593d2ff
Dato	09.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
 - Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Langgate 25A	Kommunenummer: 3905
Postnummer: 3110	Gårdsnummer: 1002
Sted: TØNSBERG	Bruksnummer: 264
Kommune: Tønsberg	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 09.01.2024 8:40:40	Bygningsnummer: 162127713
Energimerkenummer: 3b8199ed-aaa4-41ff-96ab-4f008593d2ff	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

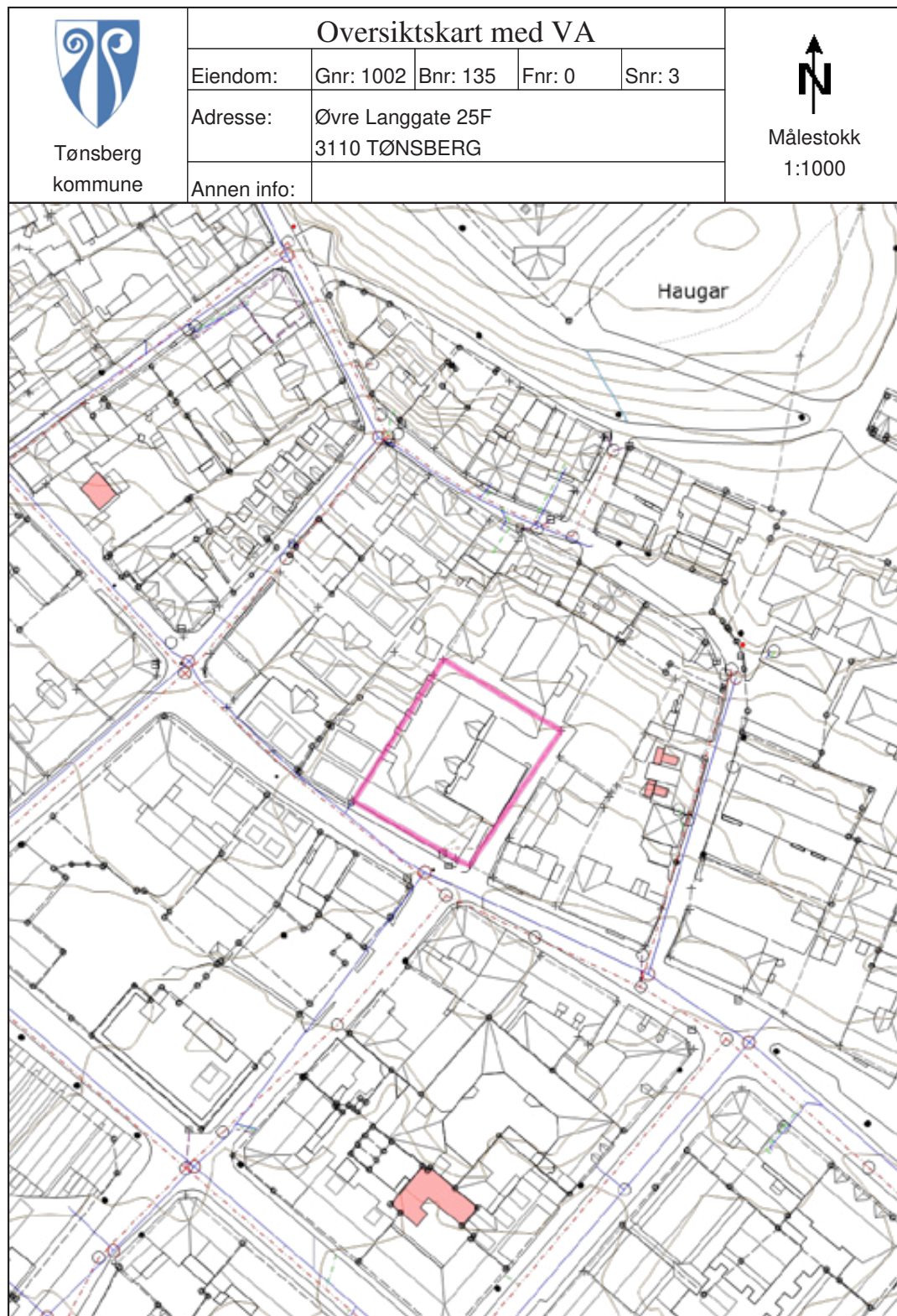
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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



Sameiet Øvre Langgate 25f
v/ Tønsberg Økonomisenter AS
Postboks 48
3101 Tønsberg

Vår referanse: 2-23-0311
Megler: Hazar Ahmed
Telefon: 94 13 13 19
Vår dato: 31.07.2023

Salg av eierseksjon i Sameiet Øvre Langgate 25f

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

Adresse: Øvre Langgate 25F, 3110 Tønsberg
Hjemmelshaver(e): Veronica Larsen Nygård
Eiendom: Gnr. 1002 Bnr. 135 Snr. 3 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Z Eiendom AS

Hazar Ahmed
Eiendomsmeglerfullmektig

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 1002 Bnr. 135 Snr. 3 i Tønsberg kommune
Adresse: Øvre Langgate 25F, 3110 Tønsberg
Onr. 2-23-0311

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2.044,-

Felleskostnader inkluderer 58 VSD/SD

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	
	avdrag	Kr	
	og driftsutgifter	Kr	

Utestående krav: 6.431,- pr 21.8.23

Forsikret i C264510165 Polisnr 82939675 Forfall PR. MND Betalt 29

Andel felles gjeld kr. 36.589 pr 31.12.2022

Långiver / lånenr. DNB 1213.5944364

Lånets totale saldo 1.052.208 pr 21.8.23

Lånetype ANN 4175T

Årlig rentesats 6,65% pr 21.8.23

Dato siste termin 28.10.2022

Antall terminer årlig: 12

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 18.979 pr 31.12.2022

Total formue kr. 571.339 pr 31.12.2022

Andre opplysninger

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

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

Z-Eiendom AS

Postadresse: PB 55, 3106 Nøtterøy

Tønsberg besøksadresse: Olsrød Park, Gauterødveien 6, 3154 Tolvsrød – Nøtterøy besøksadresse: Torvet 5, 3120 Nøtterøy

Stokke besøksadresse: Fredrik Stangsgate 3, 3160 Stokke – Revetal besøksadresse: Revetalgata 6, 3174 Revetal

Org. nr. 988 024 082 MVA – E-post: post@z-eiendom.no – Internett: www.z-eiendom.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 5.325,00
Innhenting av opplysninger Kr 5.325,-
Evt. andre gebyrer Kr
Kontonummer for gebyrer: BLIR FAKTURERT

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

Formann i sameiet

Navn: HENRIK HALVORSEN BUCHER
Adresse: Øvre Langgate 25-3115 TØNSBERG
Telefon: 954 15 102
Fax:
E-post: HENRIK.BUCHER@HEIMDAL.COM

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

Dato og sted: 22.8.23 / TØNSBERG

B.A. Nygaard
Forretningsfører stempel/underskrift

Sameiet Øvre Langgate 25

v/ Henrik Halvorsen Bucher
Øvre Langgate 25 F
3110 TØNSBERG

Telefon: 40091303
Telefax:
Bankgiro: 94811026551
Foretaksregisteret 984775563

Faktura 542

Fakturadato: 01.07.2023
Forfallsdato: 15.07.2023
Side: 1

Veronica Nygård Larsen
Arnt Forsets vei 23d

7072 HEIMDAL

Deres ref.: 03

Vår ref./prosjektnr.:

58	Felleskostnader 58 kvm jul.23 -sep.23	1	6 431,00	6 431,00
	Sum avgiftsfritt			6 431,00
	Ordresum			6 431,00

6 431 00

Faktura 542
Kundenr: 10003

15.07.2023

Veronica Nygård Larsen
Arnt Forsets vei 23d
7072 HEIMDAL

Sameiet Øvre Langgate 25
v/ Henrik Halvorsen Bucher
Øvre Langgate 25 F
3110 TØNSBERG

6 431 00

94811026551

SAMEIET ØVRE LANGGATE 25, TØNSBERG

BERETNING FRA STYRET FOR REGNSKAPSÅRET 2022

- SAMT SÅ LANGT I 2023

Styret hatt følgende sammensetning:

Leder: Henrik Bucher (2)

Styremedlemmer: Nina Auen (1) og Bjørn Pettersen (1)

Varmedlemmer: Martin Allum og Marthe Emilie Olsen

Gjenstående funksjonstid fra nevnte sameiermøte er angitt i parentes.

Regnskapet føres og settes opp av regnskapskontoret Tønsberg Økonomisenter

Sameiets revisor er Re Revisjon AS

Forretningsfører er Bjørn Arne Thorgeirsson v/ Tønsberg Økonomisenter.

DRIFTEN AV SAMEIET

Den daglige driften og styring av økonomi fungerer svært godt i samarbeid med Tønsberg økonomisenter. Vi har benyttet oss av Cares AS for vasking av fellesområder. Nåværende styresammensetning har god kommunikasjon innad og opplever at driften fungerer godt.

VEDLIKEHOLD M.M.

Som etterspurt av flere i sameiet har det blitt satt i gang tiltak for å vedlikeholde fasaden. Vi har hentet inn priser og tilbud fra flere selskap og har til slutt valgt å engasjere Monstad Bygg AS til å ta arbeidet. Styret opplever håndverkerne som dyktige og effektive.

Vi har hatt befaring på ventilasjonssystemet. Tilstanden ble ansett som god nok enn så lenge og ny befaring vil bli gjort neste år. Hver sameier står ansvarlig for å ha riktig type kjøkkenvifte som er kompatibel med ventilasjonssystemet i bygget. Dette er spesielt verdt å merke seg dersom man for eksempel skal bytte kjøkken. Har du spørsmål angående dette, ta kontakt med styret.

På den ekstraordinære generalforsamlingen i november ble det diskutert hærverket (tagging) som er gjort på bygget og generelt i nærmiljøet. Problemet har sett ut til å vedvare og stadig mer tagging blir gjort på bygget. Utbedring vurderes gjennomført på dugnad

DUGNAD

Våren er på vei og styret ønsker å arrangere en dugnad for å gjøre uteområdet hyggelig samt enkel, nødvendig vedlikehold. Passende tidspunkt vil bli funnet på årsmøte.

REGNSKAPET

Regnskapet for 2022 viser et driftsoverskudd på kr. 95 624,-.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

ØKONOMI

Styret har diskutert sameiets økonomi og gjort noen opp noen tanker rundt dette. Sameiet har fortsatt en gjeld på 1 167 000 kr ved utgangen av 2022. i 2021 var det 1 311 000 kr. Så nedbetalingen går etter planen, men i 2022 ble det hverken brukt eller satt av penger til vedlikehold. For å holde følge med prisveksten i samfunnet

for øvrig bør det vurderes om fellesutgiftene burde øke ytterligere en gang i løpet av 2023. Sameiet er ikke tjent med å ha lån på noen som helst måte, så det langsiktige målet burde være å nærme seg gjeldsfrihet.

ØVRIGE FORHOLD

Det er totalt 6 seksjoner i sameiet som ikke eier bod i kjelleren og flere av disse eierne er interessert i mer oppbevaringsplass. Per nå er det mye ubrukt plass på maskinloftet som kunne vært benyttet til å sette opp noen boder. Dersom øvrige seksjonseiere ikke har noen innvendinger på dette vil arbeid med å seksjonere fellesareal til seksjonseiere påbegynnes. Kostnader knyttet til dette vil belastes seksjonseiere som eventuelt får seg en bod på loftet.

VALG

Nåværende styre fortsetter ut sine perioder dersom øvrige sameiere ikke har noen innvendinger.

FORØVRIG

Sameiet Øvre Langgate 25 er et eierseksjonssameie bestående av 22 boligseksjoner og en garasjeseksjon, beliggende i Tønsberg Kommune.

Henrik Halvorsen Bucher	Bjørn Pettersen	Nina Auen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

HUSORDEN FOR SAMEIET ØVRE LANGGATE 25, TØNSBERG

Vedtatt 03.12.2018

Generelt

Beboeren, inkludert eventuelle leietakere, plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leilighetene og garasjen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre ro og orden for beboerne.

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Alminnelige ordensregler

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Vis hensyn ved sykling og annen aktivitet på gårdsplassen. Biler og andre kjøretøyer tillates ikke parkert på Sameiets område, herunder dekket over garasjen. Dekket over garasjen skal kun brukes til av- og pålessing.

Port og dører til trappeoppganger skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang, så matlukt med mer sjenerer naboene.

Regler om ro

Det skal være ro i leiligheten **kl 23:00 – 07:00**.

Radio, lydanlegg og TV må brukes hensynsfullt og avdempes etter **kl 23:00**.

Renhold

Beboerne er ansvarlig for renhold og orden i kjeller- og loftsboder. Styret kan lage vaskeliste for renhold av ganger og trapper, eventuelt gjøre avtale med eksterne renholdere for samme område.

Dyrehold

Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

Søkeren må oppgi rase til registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen. Førrehund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes styret. Godkjenning er avhengig av at det legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet av arbeidet bør, av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Støyende arbeid må ikke forekomme etter **kl 22:00** på hverdager og ikke etter **kl 18:00** på lørdager eller dager før helligdager. Støyende arbeider skal ikke foregå på søn- og helligdager.

Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for Sameiet.

Vaktmestertjenesten.

Sameiet har en begrenset vaktmestertjeneste.

Brannsikring

Da gården er gammel og brannfarlig, er det installert røykvarsler i alle leiligheter. I tillegg skal hver enkelt leilighet inneholde brannslukningsapparat. Den enkelte beboer er ansvarlig for at disse fungerer til enhver tid.

Ved utløsning av brannalarmen skal alle reagere ved å møte på parkeringsdekket.

Informasjonsplikt ved utleie av leilighet

Ved utleie av leiligheten plikter eieren å informere:

- Leietakeren om husordensreglene
- Styret om leietakerens navn, telefonnummer og e-post.
- Styret om hvor eieren er å treffe i utleieperioden

Referat årsmøte for Øvre Langgate 25F

22/3-23 kl.18:00

Møteleder: Henrik Halvorsen Bucher

Sekretær: Marthe Emilie Olsen

Seksjonseier som signerer protokollen: Elisabeth Dalen

Sameiere til stede:

Ine Kruge Merkesvik, Bjørn Pettersen, Anne Elisabeth Dalen, Marthe Emilie Olsen, Henrik Halvorsen Bucher, Leif Remo Østbye, Nina Auen, Martin Allum, Nicolai Husby Carlsen. Anne Marie Kløv ga fullmakt til Henrik Halvorsen Bucher. Petter Vistnes ga fullmakt til Bjørn Pettersen.

Årsberetningen til styret leses igjennom

Kort oppsummert:

- Styret består slik som valgt i november med Henrik Halvorsen Bucher som styreleder, Nina Auen og Bjørn Pettersen som styremedlemmer. Varamedlemmer er Martin Allum og Marthe Emilie Olsen. Ikke satt opp til valg pr. i dag.
- Økonomi styres som tidligere av Tønsberg Økonomisenter
- Cares vaskebyrå brukes fortsatt. Oppleves som forbedret siden sist selskapet ble diskutert på fjorårets årsmøte.
- Vaktmester.no brukes fortsatt til vaktmestertjenester i sameiet.
- Det nye styret har mer dialog enn styret har hatt tidligere og fungerer godt.
- Vedlikehold er i gang på bygget. Deler av fasade skiftes. Det som haster mest, er det som er prioritert.
- Ventilasjonssystemet er godkjent for et år til, ny inspeksjon gjøres neste år. Kjøkkenvifter må være kompatibel med ventilasjonssystemet som er montert i bygget. Skal man bytte kjøkken eller kun kjøkkenvifte må man være sikker på at denne passer systemet.
- Tagging på bygget ser ut til å vedvare. Ønskes utbedret via dugnad eller ved hjelp av profesjonelle. Evt. gå sammen med flere i byen for å få dette utbedret.
- Det er fra styret ønskelig å arrangere en dugnad i sameiet. Dette er også sameierne på møtet enige i. Dugnad settes til 12/4 kl. 18:00. Forslag til hva som kan gjennomføres på dugnad sendes til Henrik i forkant. Høytrykksspyler og henger ser ut til å være tilgjengelig via sameiere. Styret kjøper inn utvendig maling som trengs til å gjennomføre vedlikehold. En liste med ønsket gjennomført arbeid sendes ut på forhånd av dugnaden.
- Seksjonering av boder er ønskelig å få til for de 6 eierne som ikke har bod pr. nå. Kostnader rundt dette belastes hver enkelt sameier som ønsker seg bod. Disse bodene vil evt. bygges på maskinloftet. Det er ingen innsigelser fra de andre sameierne på dette. Videre arbeid settes i gang for å finne endelige kostnader på dette. Det vurderes innbetalt en symbolsk sum til sameiet for dette etter forslag fra sameier.

- Næringsdelen har varmtvannsberedere i leilighetene. Sjekke opp dette om det belastet dobbelt via felleskostnadene.

Økonomi

- Sameiet har hatt ett driftsoverskudd på 54 000,-. Det ble i 2022 ikke satt av penger eller brukt penger på vedlikehold.
- Fortsatt en gjeld i sameiet på 1 147 000
- Det foreslås en økning på ytterligere 9% på fellesutgiftene fra 1/1-2024. Ingen innsigelser på dette fra resten av sameierne på møtet. Dette innføres da fra 1/1-2024.
- Rente% i sameiet ligger nå på 5,65%

Godtgjørelse til styre: Sum på godtgjørelse vil ikke økes i år

Møtet avsluttes 19:10

X Henrik H. Bucher
Henrik Halvorsen Bucher
Styreleder

X E. Dalen
Elisabeth Dalen

Årsregnskap 2022

Sameiet Øvre Langgate 25

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 984 775 563

BankID Signing
Nina Auen
2023-02-21
BankID Signing
Sjøn Pettersen
2023-02-22
BankID Signing
Henrik Halvorsen Bucher
2023-03-13

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET ØVRE LANGGATE 25

BankID Signing
Nina Auen
2023-02-21
BankID Signing
Sjøn Pettersen
2023-02-22
BankID Signing
Henrik Halvorsen Bucher
2023-03-13

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		701 694	702 049
Sum driftsinntekter		701 694	702 049
Lønnskostnad	1	34 230	34 230
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 800	14 400
Annen driftskostnad	3	560 040	676 721
Sum driftskostnader		606 070	725 351
Driftsresultat		95 624	-23 302
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		310	0
Annen finansinntekt		9 731	10 200
Annen rentekostnad	4	51 603	43 359
Resultat av finansposter		-41 562	-33 159
Årsresultat		54 062	-56 461
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	5	-54 062	56 461
Sum overføringer		54 062	-56 461

BALANSE

SAMEIET ØVRE LANGGATE 25

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	0	11 800
Sum varige driftsmidler		0	11 800
 Sum anleggsmidler		0	11 800
 OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	31 506
Andre kortsiktige fordringer		75 187	71 227
Sum fordringer		75 187	102 733
 Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	496 153	546 817
Sum omløpsmidler		571 340	649 550
Sum eiendeler		571 340	661 350

BALANSE

SAMEIET ØVRE LANGGATE 25

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-596 345	-650 407
Sum opptjent egenkapital		-596 345	-650 407
 Sum egenkapital		-596 345	-650 407
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 101 457	1 188 500
Sum annen langsiktig gjeld		1 101 457	1 188 500
 KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 390	84 175
Annen kortsiktig gjeld		47 838	39 081
Sum kortsiktig gjeld		66 228	123 256
 Sum gjeld		1 167 685	1 311 757
Sum egenkapital og gjeld		571 340	661 350

Tønsberg, 20.02.2023
Styret i Sameiet Øvre Langgate 25

Henrik Bucher
styreleder

Bjørn Pettersen
styremedlem

Nina Auen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk fo

DRIFTSINNTEKTER

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsinndeling. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Styregodtgjørelse	30 000	34 230
Arbeidsgiveravgift	4 230	0
Sum	34 230	34 230

Sameiet har ikke hatt ansatte i 2022.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	72 020	72 020
= Anskaffelseskost 31.12.22	72 020	72 020
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	72 020	72 020
= Bokført verdi 31.12.22	0	0
Årets ordinære avskrivninger	11 800	11 800

Driftsløsøre avskrives lineært over 5 år.

Note 3 Driftskostnader

	2022	2021
Lys/strøm	83 076	65 142
Tv-abonnement og Kabel TV	143 773	135 852
Renhold lokaler	43 159	41 332
Porttelefon	2 388	4 776
Inventar	13 502	11 586
Rekvisita	0	1 625
Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 415	256 138
Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 242	4 251
Grøntanlegg	5 270	5 708
Honorar forretningsførsel	11 709	3 390
Revisjonshonorar	22 885	21 999
Regnskapshonorar	30 000	28 013
Kontorrekvisita	1 369	0
Møter, kurs, oppdatering o.l	10 837	6 185
Andre driftskostnader	0	0
Telefon hels	1 175	3 463
Porto	25	0
Kontingent, fradragsberettiget	1 890	1 490
Forsikringspremie	87 865	82 412
Bank- og kortgebyrer	3 460	3 360
Øreavrundning		
Andre kostnader		
Sum andre driftskostnader	560 040	676 721

Note 4 Langsiktig lån

Sameiet tok opp et lån på kr 1 500 000 i 2018. Rentesats er 3,85% p.a, løpetid er 14 år. Saldo som forfaller med enn 5 år frem i tid er kr 702 959. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet.

Note 5 Egenkapital

	Annen egenkapital
Pr. 31.12.2021	-650 407
Årets resultat	54 062
Pr 31.12.2022	-596 345

Negativ egenkapital skyldes underskudd etter oppgradering av bygg i 2018 og er finansiert med opptak av langsiktig lån på kr 1 500 000. Lånesaldo pr 31.12.22 er kr 1 101 457.

Note 6 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Skyldig skattetrekk er kr 0.

Reveta, 20. februar 2023

Re Revisjon AS



Christian Lærøvik Wiktorin
Statsautorisert revisor

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Langgate 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øvre Langgate 25 som viser et underskudd på NOK 54 062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ØVRE LANGGATE 25, TØNSBERG
GNR: 1002 BNR: 35**

1. Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet

- a) Sameiets navn er Sameiet Øvre Langgate 25, og omfatter samtlige seksjoner på gnr. 1002 bnr. 35 i Tønsberg kommune.
- b) Sameiet består av 23 seksjoner med følgende eierandeler/-brøker: Alle brøker er -/1746.
Seksjon 1: 454, Seksjon 2: 43, Seksjon 3: 58, Seksjon 4: 74, Seksjon 5: 68, Seksjon 6: 48, Seksjon 7: 48, Seksjon 8: 58, Seksjon 9: 74, Seksjon 10: 48, Seksjon 11: 48, Seksjon 12: 68, Seksjon 13: 56, Seksjon 14: 40, Seksjon 15: 45, Seksjon 16: 72, Seksjon 17: 48, Seksjon 18: 48, Seksjon 19: 48, Seksjon 20: 48, Seksjon 21: 107, Seksjon 22: 38 og Seksjon 23: 107.
- c) Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjonstegninger. Jfr Eierseksjonsloven §1
- d) Alt areal som ikke inngår i seksjonens eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg er fellesareal.
- e) Sameiet skal ha egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.
- f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk, uavhengig av sameierbrøk.
- g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f. eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameierstyre

- a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.
- b) Hver seksjonseier har 1 stemme, uavhengig av eierbrøk.

c) Sameiermøtets myndighet og oppgaver

- Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
- Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameierbrøken iht Eierseksjonsloven.
- Sameiermøtet disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.
- Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
- Sameiermøtet fastsetter ordensreglementet for sameiet og reglement for bruk av fellesarealene i sameiet.
- Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt.
- Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

d) Styrets myndighet og oppgaver:

- Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
- Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges fram for sameiermøtet.
- Når sameiet har forretningsfører, skal **revidert** regnskap legges fram for sameiermøtet.
- Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Styret skal oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.

- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiERMøtet.
- Styret har ansvaret for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan- og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Styret skal innkalle til sameiERMøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c) oppstår.

e) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.
- Overfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f) Om tvistemål i sameiet:

- Tvistemål i sameiet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

- For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner.

NOTATER

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

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Øvre Langgate 25F, 3110 Tønsberg

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Hazar Ahmed

Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon 94 13 13 19
Epost hazar.ahmed@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