



EIENDOM
2005



ST OLAVS GATE 18B - TØNSBERG SENTRUM

St Olavs gate 18B, 3110 Tønsberg

Prisantydning: kr 2 290 000,- + omk.

BRA-i: 35 kvm

BRA Total: 31 kvm

Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL
ST OLAVS GATE 18B





KORT OM EIENDOMMEN

Praktisk, lettstelt & urban byleil. i 3.etg.m/lave felleskost!
Gangavstand til ALT - Attraktivt objekt perf. for utleie?

Oppdragsnummer 2240010
Gnr.: 1002, Bnr.: 83, Snr.: 46 i Tønsberg kommune.
Vestfold fylke

Adresse St Olavs gate 18B, 3110 Tønsberg
Prisantydning 2 290 000,-
Omkostninger 65 890,-
Totalpris inkl. omk. 2 355 890,-
Mnd. fellesutgift 1 852,-

BRA-i/BRA Total 35 kvm/31 kvm
Antall soverom 0
Tomteareal 1466
Eierform tomt Fellestomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 1917
Eierform Eierseksjon

























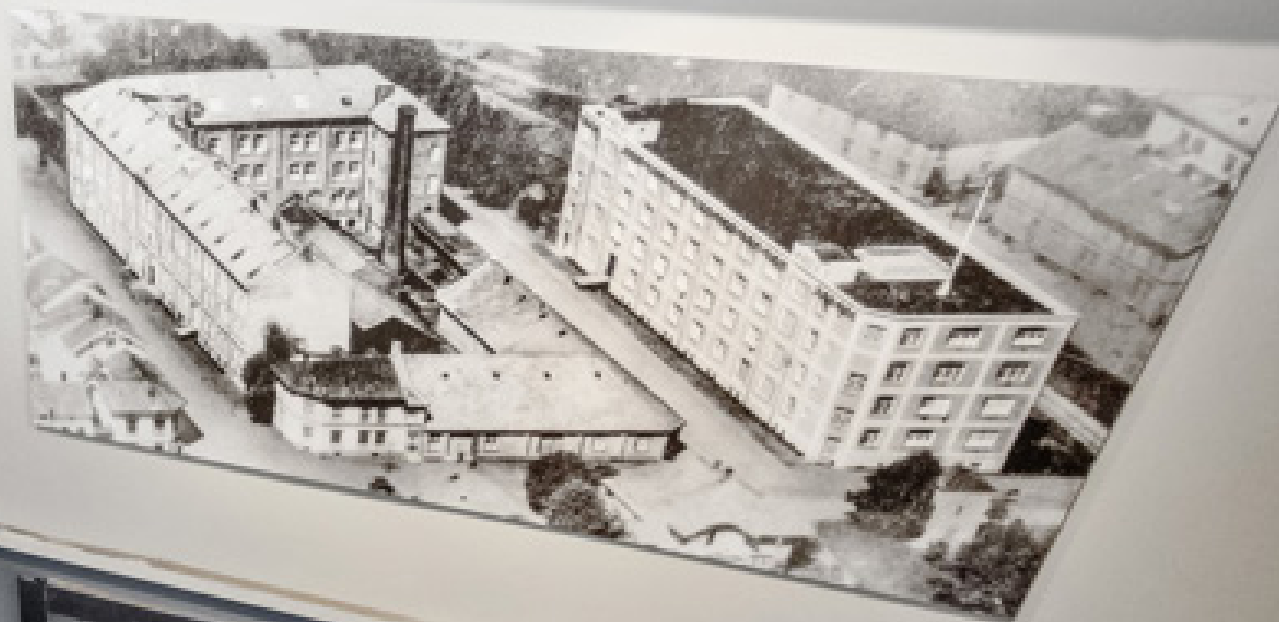




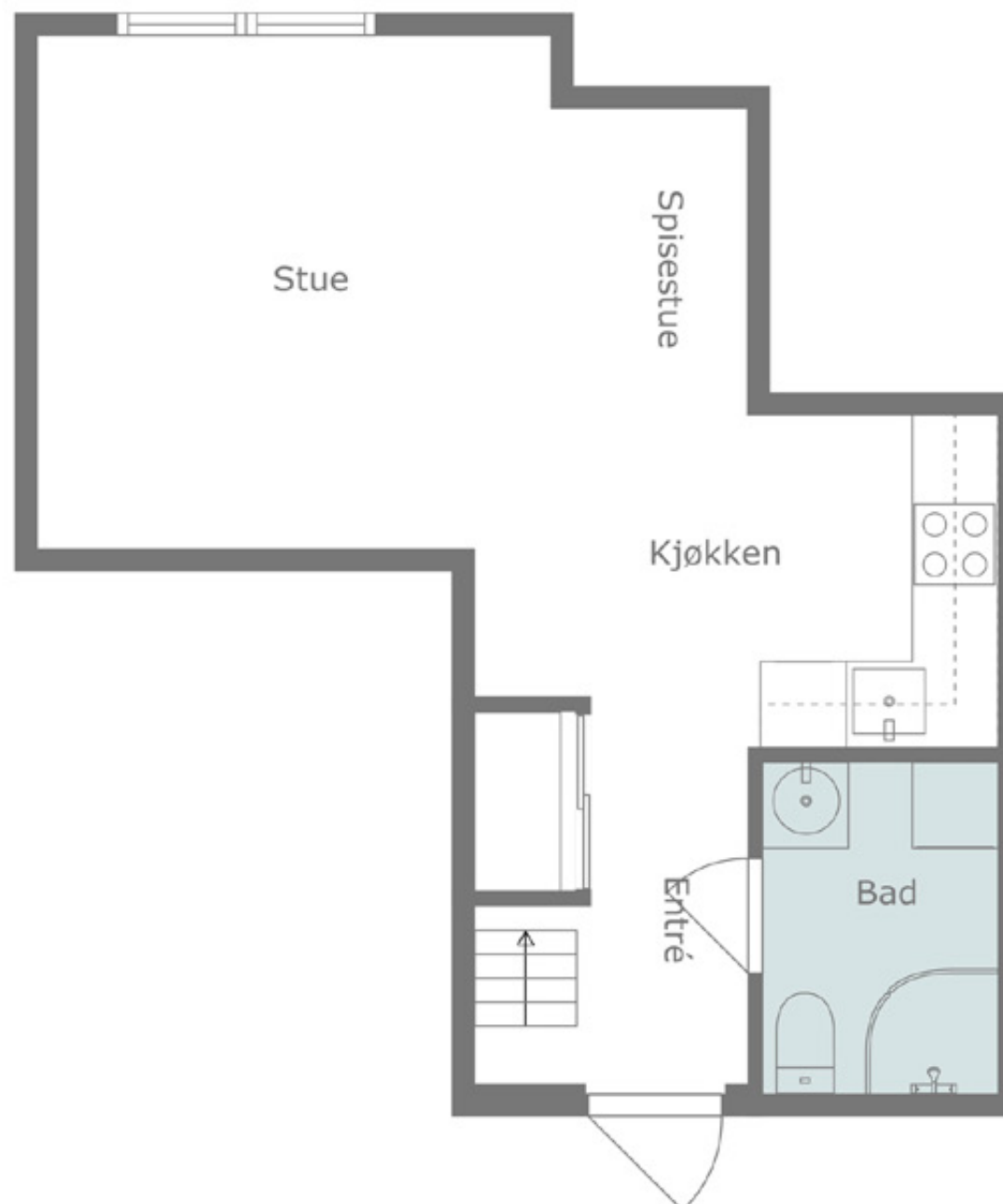




St.
OLAVSGATE









Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.



OPPDRAKSNUMMER

2240010

TYPE BOLIG

Leilighet, selveier

EIER

Vidar André Furuseth

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til sentrale St.Olavs gate 18 og denne svært praktiske leiligheten!

Her bor du med umiddelbar nærhet til alt sentrum har å by på, samt svært gode pendlermuligheter med kun få minutters gange til togstasjonen!

Dagligvareforetning befinner seg i 1.etasje i bygningen.

Leiligheten har en imponerende takhøyde på hele 3,4 meter, noe som gir en svært god romfølelse. I tillegg til det oppmålte gulvarealet i leiligheten, er det en sovehems på 6,5m².

Kort fortalt:

- Vestvendt og urban leilighet
 - Lave felleskostander med mye inkludert - bo rimelig!
 - Gangavstand til alt
 - Ideell for utleie eller førstegangskjøp
 - Bod i kjeller
 - Heis i bygget
 - Ærverdig og flott bygning som ble ombygget/renovert til dagens innredning i 2010.
- m.m.

ADRESSE

St Olavs gate 18B
3110 Tønsberg
3. etasje

ADKOMST

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

BELIGGENHET

St. Olavsgate 18b har en særdeles sentral og fordelaktig beliggenhet i populær gate i Tønsberg sentrum, på "Træleborgsiden" av byen.

Området har fått et urbant tilsnitt med bebyggelse preget av noe forretninger, cafeer, velstelt leilighetsbebyggelse, eldre trevillaer og ikke minst en rekke parker og friarealer nær rett utenfor egen dør.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Dagligvarehandelen kan gjøres i byggets 1. etasje (Coop Extra). Vis a vis gaten for St. Olavs gaten finner man også frukt-/grøntvarehandel - "Fresh Foods". Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter, samt en rekke kafeer, restauranter og puber. Kilen Handelspark ligger like i nærheten, samt Farmandstredet som har godt over 100 butikker og bussterminal.

"Stadion" i Tønsberg ligger i gangavstand fra boligen, og er et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger finnes også flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien.

Fra sentrum er det ca. 10 minutter med bil til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til soling. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden. Slottsfjellet ligger i gangavstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt. Rosanesparken (Rosahaugparken) på Nøtterøysiden er kun en sykkeltur unna med bademuligheter og flotte rekreasjonsområder.

Fra Tønsberg stasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time. Ved å benytte bil tar det ca. 19 min til Horten, 19 min til Tjøme, 22 min til Sandefjord, 46 min til Drammen og 1 time til Oslo.

Eiendommen har gangavstand til Træleborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Byskogen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Se også vedlagte nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av eiendommens svært sentrale beliggenhet.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 1917, modernisert i 2010

BYGNINGER OG BYGGEÅR

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken.

INNOLD

3.etasje: entré/gang med trapp/stige til hems, flislagt baderom med dusjhjørne, servantinnredning, opplegg til vaskemaskin og wc. Kjøkken med innredning og hvitevarer. Stue/spisestue. Hems. På samme etasjeplan som byggets boder finner man blant annet renovasjonsrom med kildesorteringssystem og sykkelbod til felles benyttelse

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 31 kvm, Bruksareal: 31 kvm, BRA-i:35 kvm , BRA-e: 4 kvm

3.Etasje: 35 / 35 kvm BRA-i
Hems: 6,5 kvm (ikke målbart areal)

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

STANDARD

Gjennomgående lys og pen leilighet med slettmalte vegger og himlinger med delvis gips- og mur-overflater. Eikeparkett på gulvene i alle rom foruten badet som er helfliset. Badet har alt du trenger, samt varme i gulvet. Kjøkkeninnredning med praktiske løsninger, samt slette overflater. Integrerte

hvitvarer (det opplyses at stekeovn har en defekt funksjon på ett av programmene).

Den store takhøyde bidrar til at leiligheten fremstår som svært luftig og romslig! Fin plass til både sofagruppe og spiseplass i oppholdsrommet. Nylig montert skyvedørgarderobe i entréen for ekstra lagringsplass. Sovehems med plass til dobbelseng, evt også fin plass til kommoder o.l. for oppbevaring.

Øvrig teknisk info om leiligheten (utdrag av tilstandsrapport): Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordelerskap med stoppekran er plassert på badet. Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i hjørnet under kjøkkenbenk.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken (ventilator) og bad.

Tilluft via ventil i yttervegg.

Leiligheten har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 3 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.

- 13 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.

- 0 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak

- 4 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak

- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til overflater, hems, sanitærutstyr- og innredning, overflater og innredning stue/ kjøkken.

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

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

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med opplegg for panelovner eller tilsvarende.

På leilighetens bad er det innstøpte elektriske varmekabler.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes.

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad via fellesanlegg. For øvrig naturlig ventilasjon fra den del av vinduer som er åpningsbare.

PARKERING

Gateparkering etter stedets gjeldende regler. I nærmiljøet på Træleborg, og noe lengre unna St. Olavs gate 18, er det rikelig med sidegater med avgiftsfri parkering.

Man kan søke kommunen om såkalte beboerkort. Dette innebærer at alle som er folkeregistrert beboere i Tønsberg sentrum og eier av motorvogn, kan søke om beboerparkeringskort mot betaling. Kortet gir tilgang til parkering på nærmere angitte offentlige avgiftsplasser. For nærmere informasjon om søknad og kriterier for beboerparkering, se <https://www.tbgparkering.no/> beboerparkering-i-tonsberg/

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 466 kvm, Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE

Tomten består hovedsakelig asfalterte utearealer. Tomtens grenselinjer fremkommer av situasjonskart og matrikkelkart som utgjør vedlegg til komplett salgsoppgave. Se også vedlagte situasjonskart i komplett salgsoppgave som viser tomtens grenselinjer.

VEI, VANN OG AVLØP

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

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til Veg, grønnstruktur og kombinert bebyggelse og anleggsformål. Plannavn: kommunedelplan - sentrum - byplan. Eiendommen ligger i regulert område med plannavn Havneporet. Reguleringsformål: Felles gårdsplass, gang-/sykkelvei, bolig/ forretning, park, felles parkeringsplass, felles avkjørsel og kjørevei.

Det er varslet planoppstart på naboeiendom nord for St. Olavs gate 18b; "Varsel om oppstart av detaljregulering av del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate, planID 3803 20190181. Planen har til hensikt å legge til rette for nye boliger - området er utenfor det som anses for å være naturlig siktlinje for denne leiligheten.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 18/2-2016 - samletillatelse for i bygget for leiligheter i 2, 3, 4, 5 og 6. etasje.

Bygningstegninger foreligger.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Sameiet St. Olavs Gate 18, Orgnr.: 996884643

Sameiet består av i alt 70 seksjoner, og sameiet har ingen lån. Sameiet består av boligseksjoner med boder, næringsdel

med parkeringsareal, garasjeareal, samt fellesareal. Delene er fysisk adskilt og bruken er forskjellig. Innehaverne av de enkelte seksjoner har én ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det arealet som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring med plantegninger. Sameiets forretningsfører opplyser at et pågående løpende vedlikeholdsarbeid.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av egen boligseksjon, jf. eierseksjonsloven § 1. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 22, 3. ledd. Leilighetene inngår i eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Kjøper får et tinglyst skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

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

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

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 påregnes dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

PRISANTYDNING

2 290 000,- / Fellesutgifter: 1 852,- pr. mnd
Inkl. utvendig vedlikehold og forsikringer, tv/nett via fiber, heis-drift, trappevask, vaktmestertjenester, snømåking, diverse løpende kostnader samt drift og styre av sameiet. For komplett oversikt, se sameiets regnskap som er vedlagt i salgsoppgave.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
7 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,-))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

65 890,- (Omkostninger totalt)

2 355 890,- (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 : Marius Vedvik

FORSIKRING

Gjensidige
Polisenummer: 85968441

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 838 pr. år
Inkl, vann, avløp og renovasjon

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Det har ikke vært mulig å innhente formuesverdi for denne seksjonen, iflg. skatteetaten.

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):

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 290 000,-) (Kr.33 000)
Tilrettelegging (Kr.13 950)

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Markedspakke (Kr.18 500)
Oppgjør og tinglysning (Kr.8 600)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.2 500)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAKSANSVARLIG

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

DOKUMENTER

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.

ST OLAVS GATE 18B

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

	Fylkeshuset	3 min
	Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
	Tønsberg stasjon	9 min
	Linje RE11	0.7 km
	Sandefjord lufthavn Torp	23 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.)	8 min
228 elever, 12 klasser	0.6 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.)	12 min
94 elever, 6 klasser	0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	27 min
561 elever, 19 klasser	2 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	6 min
91 elever, 10 klasser	2.7 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	12 min
56 elever, 3 klasser	0.9 km
Færder videregående skole	17 min
750 elever	1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

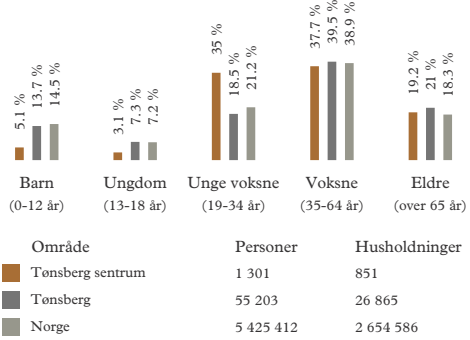
	Seeberg	7 min
	Zeiner	7 min

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 71/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 66/100

NABOSKAPET
Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år)	6 min
31 barn	0.5 km
Belmar barnehage (1-5 år)	7 min
69 barn	0.5 km
Træleborg barnehage (1-5 år)	9 min
63 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Olavsgate	0 min
Post i butikk, PostNord	0 km
Meny Farmandstredet	5 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 80/100

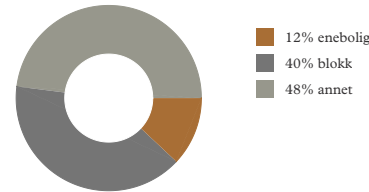
MATVAREUTVALG
Stort mangfold 80/100

SHOPPINGUTVALG
Bra 73/100

SPORT

Stoltenberggate Balløkke Ballspill	5 min
	0.4 km
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min
	0.5 km
Spenst Tønsberg	3 min
WellnessClub Tønsberg	3 min

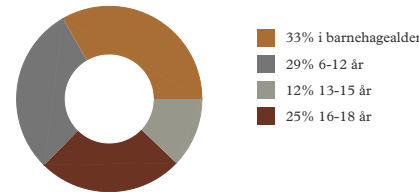
BOLIGMASSE



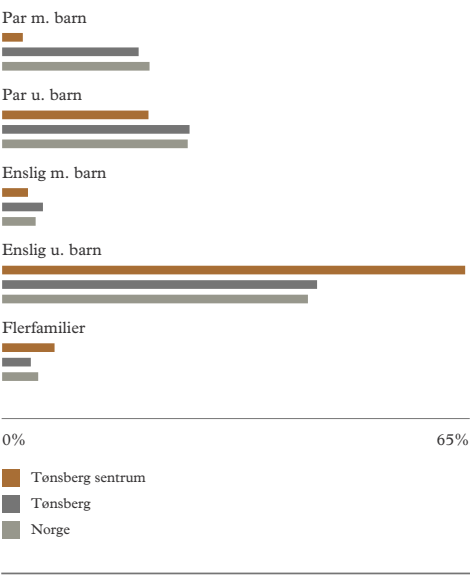
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	5 min
Vitusapotek Farmandstredet	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

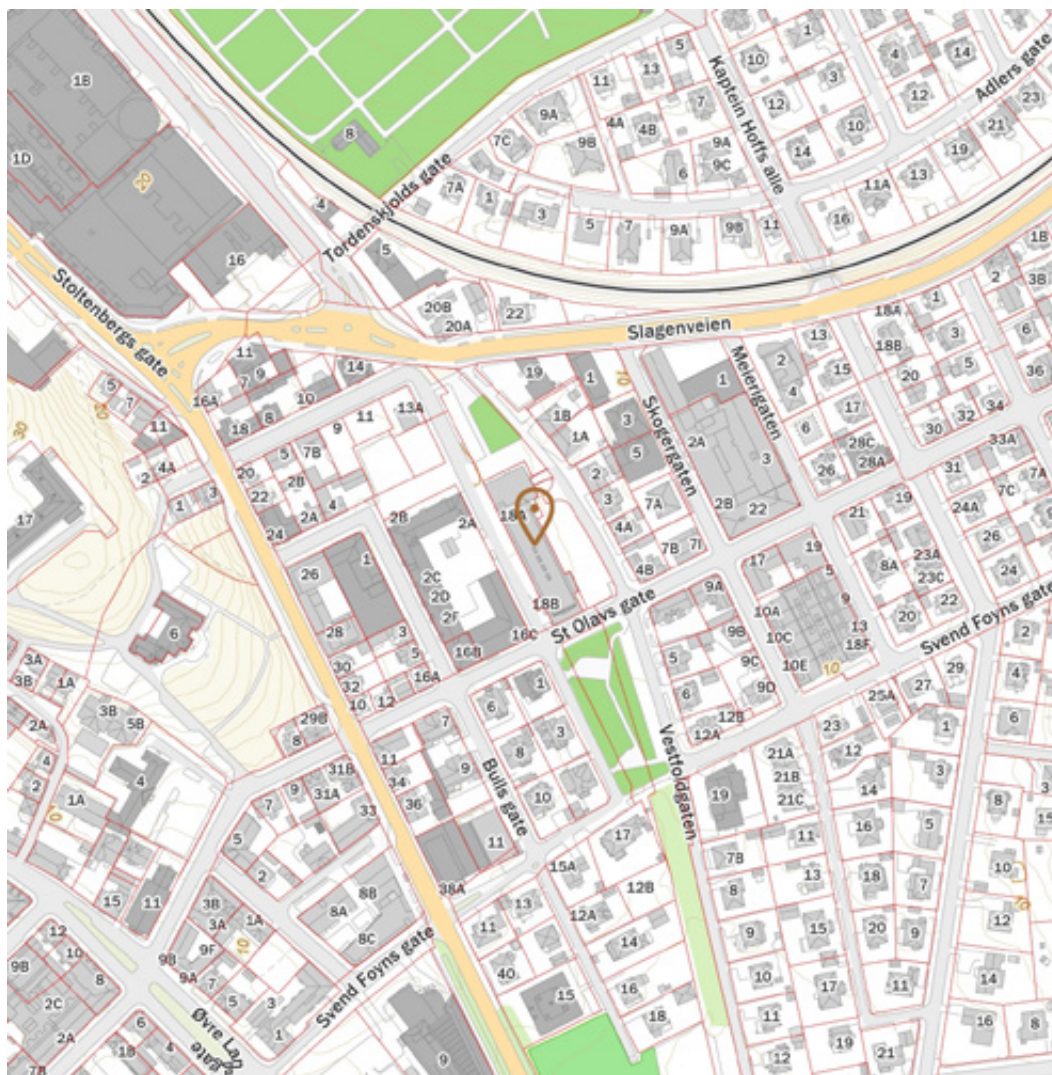


SIVILSTAND

		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

📍 St Olavs gate 18 B, 3110 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 83, snr. 46

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 35 m²



Befaringsdato: 29.01.2024

Rapportdato: 30.01.2024

Oppdragsnr.: 20315-1521

Referansenummer: LX3643

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



 VEDVIK TAKSERING



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

Vedvik taksering

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

St Olavs gate 18 B, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 83
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 3. etasje. Bygården er opprinnelig oppført i 1917, men ombygget til leiligheter i 2010. Det er adkomst via felles oppgang med heis.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde og slitasje. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1917

UTVENDIG

Bygget er oppført i betong/mur og har murte teglsteinsfasader. Vinduer i aluminium med 2-lags glass.

INNENDIG

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

VÅTROM

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20 mm fall fra dør til sluk. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av heltre. Det er montert glassplate på vegg mellom over- og underskap. Integriert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på badet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i hjørnet under kjøkkenbenk.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken (ventilator) og bad. Tilluft via ventil i yttervegg.

Leiligheten har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringssskap er plassert i entrè.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
3. etasje	31	4	0	35
Sum	31	4	0	
Sum BRA	35			

Forutsetninger og vedlegg

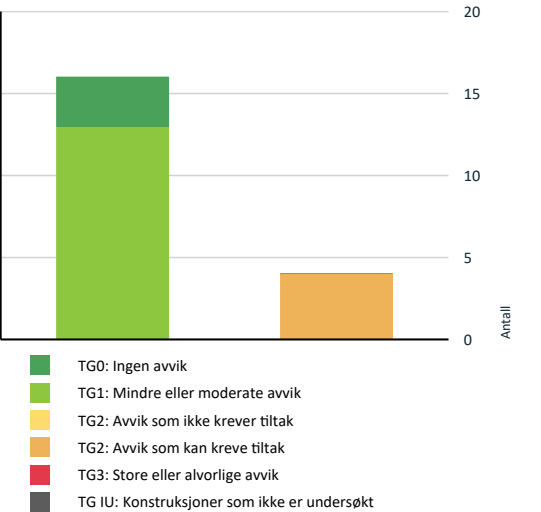
Lovlighet

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Hems	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1917

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har aluminiumsvindu med 2-lags glass.

Dører

Entrédør fra fellesgang med brann-/lydisoleringsevne B30/35db.

INNVEDIG

Overflater

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har stedvis glipper/sprekker i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av gulvet bør vurderes utifra individuelle krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

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

Innvendige dører

Leiligheten har en formpresset dør med slett overflate inn til badet.

Hems

Hems har adkomst med stige av tre. Denne kan ikke sammenlignes med en trapp, da stigningeforhold og sikkerhet med rekkverk/håndløper ikke er tilstedet. Det er imidlertid ikke krav om dette til areal som ikke er måleverdig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på hems har ikke tilfredsstillende høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å ivareta kravene til sikkerhet, må det lages rekkverk i tilstrekkelig høyde hvor det ikke er åpninger på mer enn 10cm.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20 mm fall fra dør til sluk. Det må antas at membran er ført oppunder dørterskel slik at kravet om høydeforskjell på 25mm er ivaretatt.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er påvist svelling i hylleplate under servant.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Hylleplate kan med fordel skiftes, men den fungerer. Ingen tegn til lekkasje under servanten.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig med hulltaking mot våtsone, fordi veggene i våtsone går mot fellesareal. Det beste alternativet ble vurdert til å ta hull i vegg fra entrè. Måleresultatet er 0 vektprosent i bunnsvill. Grensen for om det kan oppstå skader er 18 vektprosent. Det må imidlertid poengteres at stedet for hulltaking er i mindre grad utsatt for fuktskader, og det kan ikke utelukkes skjulte skader i våtsone.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av heltre. Det er montert glassplate på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring eller utskiftning av benkeplate.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken (ventilator) og bad. Tilluft via ventil i yttervegg.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i hjørnet under kjøkkenbenk.



Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

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 adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3. etasje	31	4		35		
SUM	31	4				
SUM BRA	35					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken , Bad , Entré	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten har en hems med gulvareal på 6,5m2 hvor takhøyden er ca 115cm.
Takhøyde i stue/kjøkken er mål til ca 3,4m. Takhøyde under hems er målt til 205-210cm.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2024	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Vidar André Furuseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	83		46	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
St Olavs gate 18 B							
Hjemmelshaver							
Furuseth Vidar André							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2 Postboks
778 Sentrum 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfyllt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn Vidar André Furuseth
SELGER 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse St. Olavs gate 18b	Postnummer 3110	Sted Tonsberg
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei Hvert og måneden du overtok boligen 2021 Juli		

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 36 på side 8.

Selges boligen som et dødbo? ☐ Ja ☒ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? ☒ Ja ☐ Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 36 på side 8.	

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring Salg av bolig

Utført arbeid

7. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene? (skriv hvilke i tekstboksen) ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
8. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv inn når målingen startet og sluttet, og hva ble resultatet av målingen ble.
9. Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Feil og mangler

10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Feil og mangler

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Offentlige og private forhold

28. Er det installert ei-billader på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere ei-billader på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk
29. Består eiendommen av flere selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, er alle godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggscommentar
30. Har eiendommen utleiedel? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, oppfyller den kommunens krav til utleiedel? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggscommentar
31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggscommentar
32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei	Tilleggscommentar
33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis det har vært uregelmessigheter, beskriv nærmere.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du gå inn på SpareBank 1 sine nettsider.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen
- salget skjer i næringsøyemed
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja☐ Nei☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene

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

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Horten	01.02.2024	
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2 Postboks
778 Sentrum 0106 Oslo
fremtind.no

Feil og mangler

Spørsmål 11

Eksempler på feil kan være sikringer som går ofte, en får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, eller at det lukter svidd.

Spørsmål 12

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom.

Eksempler på feil eller mangler kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte eller soppskader.

Spørsmål 13

Ildsted kan være for eksempel peis, kakkellovner, utepeis eller liknende.

Eksempler på feil og mangler kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 14

Dreneringen kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede overvann, regnvann og liknende bort fra eiendommen.

Eksempler på feil kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, at underetasjen eller kjelleren oppleves fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller at vinduer viser kondens eller dugg.

Spørsmål 15

Fasaden er ytterveggene på en bygning, inkludert vinduer, karmen, gesimser, vindskier og lignende.

Eksempler på luftlekkasjer kan være istapper fra tak, kuldebro eller hekkesot.

Spørsmål 16

Eksempler kan være merker av fukt, svelling i treverk, sponplater eller lignende, lukt av fukt, vinduer som viser kondens eller dugg.

Spørsmål 17

Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende).

Eksempler på feil kan være skjeve gulv og vegger, større eller mindre sprekker i fliser/ mur/gips, eller dører som er vanskelig å lukke.

Spørsmål 18

Skadedyr eller sjenerende insekter kan være rotter, mus, maur, skjeggkre, sølvkre, perlekre, veggdyr, biller, jordrotter og lignende.

Eksempler på feil eller mangler kan være oppdagede skadedyr, spor av skadedyr som lyd, lukt, avføring, gnaging, hi eller tue, bruk av feller, gift, åtestasjoner eller lignende.

Spørsmål 19

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjeleanlegg.

Eksempler på feil kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, lekkasje, lukt av fyring, olje og/eller parafin.

Veileder til selgers egenerklæring Salg av bolig

Spørsmål 20

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende.

Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 21

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiennner, solskjerming, hyller og lignende.

Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Boligselgerforsikring

- Så du kan fokusere på fremtiden



Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 4 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av forsikringsselskapet vårt Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	2,5 %	4 200 kroner	31 000 kroner
Selveierleilighet og eierseksjon	4,3 %	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med seksjonsnummer	4,3 %	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med eget gårds- og bruksnummer	5,6 %	12 000 kroner	62 000 kroner
Enebolig	5,6 %	12 000 kroner	62 000 kroner
Hytte	6,2 %	9 600 kroner	62 000 kroner
Tomt	5,6 %	10 000 kroner	62 000 kroner



Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Uttbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.



Når starter og slutter forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også perioden mellom bud aksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Hvis perioden mellom bud aksept og overtakelse er lenger enn 12 måneder, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelse.



Hvordan sier jeg opp forsikringen?

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Fremtind

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men likevel ikke høyere enn forsikringssummen som er angitt i forsikringsbeviset. Utover dette dekkes:

- Forholdsmessige sakskostander i rettslige prosesser.
- Påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør (når kjøper ønsker å annullere kjøpet).

Forsikringen gjelder feil/mangler som konstateres i forsikringstiden.
Alle kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.

6. Behandling av krav under boligselgerforsikringen

6.1 Boligselgers plikter ved skadetilfelle

Blir det fremsatt krav mot selger, eller det kan ventes at krav vil bli fremsatt, må selskapet underrettes uten ugrunnet opphold, jf. Fal §§ 4-10, jf. 8-5.

Selskapet blir fri for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter selger for egen regning:

- å gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for selger.
- å utføre de undersøkelser og utredninger selskapet finner nødvendig.
- å møte ved forhandlinger eller rettergang.

Uten selskapets samtykke må selger ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet.

Dersom selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet når kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets plikter ved reklamasjon

Når et krav omfattes av forsikringen, har selskapet rett til:

- å behandle kravet, herunder utrede om det foreligger mangelsansvar.
- å forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen. Er selskapet villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, erstattes ikke sakskostnader som senere påløper utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Framsettes krav direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress

Med regress menes retten til å kreve tilbake en pengesum som er innbetalt på vegne av en annen.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, trer selskapet inn i selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har tegnet forsikringen i strid med forsikringsvilkårene
- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet

Selv om vilkårene for regress er oppfylt vil ikke selskapet la det påvirke dekning og utbetaling til boligkjøper.

8. Klagemuligheter

Hvis det er noe du ikke er fornøyd med, kan du sende oss en skriftlig klage. Du finner klageskjema på www.fremtind.no/klage. Du kan også klage saken inn til Finansklagenemnda som er et bransjebasert klageorgan, men vi vil anbefale deg å ta kontakt med Fremtind først.

Dersom selskapet avslår forsikringsdekning, vil selger motta informasjon hvor det står gjeldende frister for å klage, kreve nemndsbehandling eller rettslig prosess.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2 Postboks
778 Sentrum 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfyllt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn Vidar André Furuseth
SELGER 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse St. Olavs gate 18b	Postnummer 3110	Sted Tonsberg
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei Hvert og måneden du overtok boligen 2021 Juli		

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 36 på side 8.

Selges boligen som et dødbid? ☐ Ja ☒ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? ☒ Ja ☐ Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 36 på side 8.	

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring Salg av bolig

Utført arbeid

7. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene? (skriv hvilke i tekstboksen) ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
8. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv inn når målingen startet og sluttet, og hva ble resultatet av målingen ble.
9. Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Feil og mangler

10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Feil og mangler

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Offentlige og private forhold

28. Er det installert ei-billader på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere ei-billader på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk
29. Består eiendommen av flere selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, er alle godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggscommentar
30. Har eiendommen utleiedel? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, oppfyller den kommunens krav til utleiedel? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggscommentar
31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggscommentar
32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei	Tilleggscommentar
33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis det har vært uregelmessigheter, beskriv nærmere.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du gå inn på SpareBank 1 sine nettsider.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen
- salget skjer i næringsøyemed
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja☐ Nei☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene

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

Signatur

SELGER 1: sted <i>Horten</i>	SELGER 1: dato <i>01.02.2024</i>	SELGER 1: underskrift <i>[Signature]</i>
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift

Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 1002 Bnr. 83 Snr. 46 i Tønsberg kommune
 Adresse: St Olavs gate 18B, 3110 Tønsberg
 Onr. 2-24-0010

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1 852,-

Felleskostnader inkluderer vedlikehold, drift fellesarealer, TV og internett

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
 avdrag Kr _____
 og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 85968441 Forfall 07.01.24 Betalt 1/1-24

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____

Långiver / lånenr. _____

Lånets totale saldo _____ pr _____

Lånetype _____ Antall terminer årlig: _____

Årlig rentesats _____ pr _____

Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____

Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

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

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

Eventuell annen informasjon:

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 2500,-

Innhenting av opplysninger Kr 2500,-

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: 2480.35.67774

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

Formann i sameiet

Navn: Ingolv Bru

Adresse: St. Olavs gt. 18

Telefon: 46831414

Fax: _____

E-post: _____

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

Dato og sted: _____ / _____

Forretningsførers stempel/underskrift

Resultatbudsjet (2024)												
Regnskapshenr	Jan		Febr		Mars		April		Mai		Juni	
6720 Honorar for økonomisk rådgjeving	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050
6730 Vedrættelsesretter	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	20 833	20 833	20 833	20 833	20 833	20 833	20 833
6800 Møte, kurs, opplæring o.l.	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250 000
7500 Ferskeringspremie	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 166	9 166	9 166	110 000
7770 Bank og kassebyr	417	417	417	417	417	417	417	417	416	416	416	8 000
	161 929	161 929	161 929	161 929	161 929	161 923	161 923	161 923	161 918	161 918	161 918	1 943 660
Frammenstøtt												
(Velg konto)												
Frammenstøtt												
(Velg konto)												
Eksportfinansieringskostnader												
(Velg konto)												
Resultat												
Driftsinntekter	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	2 293 200
Driftkostnader	161 929	161 929	161 929	161 929	161 923	161 923	161 923	161 918	161 918	161 918	161 918	1 943 080
Driftresultat	29 171	29 171	29 171	29 171	29 177	29 177	29 177	29 182	29 182	29 182	29 182	350 120
Frammenstøtt												
Frammenstøtt												

Resultatbudsjet

Periode: 2024
Budsjet: Salg

Resultatbudsjet (2024)

Regnskapshenr	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Ok	Nov	Des	2024
Driftsinntekter													
3005 Inntekt felleskostnader vedr varsel	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	1 890 000
3007 Inntekt TV-lisensavtale	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	384 000
3009 Inntekt grøntskattavg.	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	19 200
	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	191 100	2 293 200
Driftskostnader													
5330 Godtgjørelse til ålyte- og bedriftsansvaring	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 666	6 666	6 666	6 666	6 666	80 000
5400 Arbeidsstyringst	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	11 280
6340 Lys, varme (205-)	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	180 000
6360 Rørnett	13 334	13 334	13 334	13 334	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	160 000
6380 Kjølet TV-lisensavg	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	384 000
6420 Lene stelsystemer	2 084	2 084	2 084	2 084	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	25 000
6560 Rørnett	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 200
6600 Restaurasjon og vedtands bygninger	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 666	41 666	41 666	41 666	41 666	500 000
6603 Restaurasjon og vedtands bevaringsg	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
6604 Restaurasjon og vedtands renningsg og VVS	834	834	834	834	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
6605 Restaurasjon og vedtands elektrisk anlegg	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	50 000
6701 Honorar revisjon	1 334	1 334	1 334	1 334	1 333	1 333	1 333	1 333	1 333	1 333	1 333	1 333	16 000
6705 Honorar regnskap	7 084	7 084	7 084	7 084	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	85 000

Resultatbudsjett (2024)												
Regnskapskonto	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Ok	Nov	Des
E-kundordremøte erstatninger												
E-kundordremøte kostnader												
Resultat for året	29 171	29 171	29 171	29 171	29 177	29 177	29 177	29 177	29 182	29 182	29 182	29 182
												359 128

VEDTEKTER

For Sameiet St. Olavs gate 18

1. Formålet

Sameiet St. Olavs gate 18 er stiftet av Sameierne i gnr 1002, bnr 83 i Tønsberg kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

Disse vedtekter innskrenker ikke de rettigheter eierne av boligseksjoner har ifølge Eierseksjonsloven.

2. Eierforholdet

Sameiet St. Olavs gate består av boligseksjoner med boder, næringsdel med parkeringsareal, garasjeanlegg, samt fellesareal.

Delene er fysisk adskilt og bruken er forskjellig. Innehaverne av de enkelte seksjoner har én ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det arealet som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring med plantegninger.

3. Rettslig råderett

- Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full råderett over sin seksjon.
- En boligseksjon består av en sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet og eventuell tilleggsdel (bod o.l.), som vist i seksjonsbegjæringens tegninger for eiendommen.
Næringsseksjonen(e) og garasje-seksjon utgjør de øvrige sameierandeler i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av bebygde og tilknyttede arealer med angitt formål.
- Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv eller i tilfeller der kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §23.
- Sameier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige eiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
- Likeledes har sameier fri og ubegrenset adgang til hel eller delvis utleie. Dog skal slik utleie ha en varighet på minimum en måned.
- Ethvert salg skal meldes til sameiets styre samt forretningsfører for registrering (for riktig utsendelse av innbetalingsvarsel for felleskostnader, ligningsopplysninger til Skatteetaten mm).

4.Faktisk råderett

- Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- Felles ledninger, rør og lignende installasjoner kan – eventuelt med økonomisk kompensasjon til vedkommende – føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte sameiere. Sameierne skal gi adgang til enheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.
- Den enkelte sameier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
- Med vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsetting og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Vedlikeholdsplikten innbefatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon.
- Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige grunner. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeide utføres for vedkommende sameiers regning.
- Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning dersom dette ikke har innvirkning på bærevegger mm. Utvendig tilbygg, oppsetting av markiser/utvendig perienner eller andre inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret eller i de tilfeller der eierseksjonsloven har gitt myndighet til årsmøte, har avgitt samtykke og det eventuelt foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene. Styret og årsmøtet kan ikke motsette seg at næringsseksjonen(e) utstyres sine fasader med reklame- og markedsføringsutstyr som hører naturlig til virksomheten.

5.Fellesutgifter

- Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Alle utgifter til alt utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter bruksareal.
- Enhver art av fellesutgifter – både opprinnelige og nye – skal i utgangspunktet, og hvis det er saklig grunn for det, først fordeles mellom næring- og boligdelene, og deretter blant sameierne i den enkelte gruppe av seksjoner etter bruksareal.

Boligene skal alene belastes for kostnader til tekniske anlegg og fellesarealer som bare betjener boligdelen, som boligheis med maskiner, trapper til boligdelen, boligdelens garasjeanlegg for eierne av garasjeplass(er), utvendige vegger på boligdelen m.m.

3. Til dekning av sin del av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et fastsatt a konto-beløp hver måned fastsatt i styrets budsjett hvert år. A konto-beløpene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Ved for sen innbetaling svares den til enhver tid gjeldende morarente. Jfr forsinkelsesrenteloven.
4. Eventuelle overskudd avsettes uansett til framtidig vedlikehold. Tilbakebetaling til sameierne finner således ikke sted. Ved forutsette forandringer i fellesutgiftene eller hvis årsmøtets vedtak avviker vesentlig fra budsjettforslaget, kan styret i løpet av regnskapsåret vedta tilsvarende endringer i a konto-beløpene.
5. De øvrige eierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygden grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin interne del. Panteretten faller bort to år etter at kravet skulle vært betalt, jfr eierseksjonsloven § 31

6. Årsmøte

1. Sameiets øverste organ er årsmøtet.
2. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, årsregnskap, velge nytt styre samt behandle øvrige saker som er nevnt i møteinnkallingen.
3. Årsmøtet velger revisor etter eierseksjonsloven § 65, mens styret tilsetter forretningsfører jfr § 64. (Setning om at Usbl er regnskapsfører fra stifting av sameiet tas ut)
4. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 42.
5. Innkalling til ordinært årsmøte skjer i henhold til eierseksjonslovens § 43.
6. Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
7. Vedtak angående kun boligdelen regnes flertallet etter antall boligseksjoner. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Seksjonseiere kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge fram skriftlig fullmakt jfr eierseksjonslovens § 46, tredje avsnitt.
8. Beslutninger som angår hele sameiet (inkludert næringsdelen), regnes flertall etter sameierbrøken.

7. Styret

1. Sameiets styre skal bestå av minimum 3 medlemmer og inntil 6 medlemmer. Næringsseksjonen skal være representert i styret. Årsmøtet velger styret med

vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Styret konstituerer ellers seg selv.

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

8. Regnskap

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

9. Forsikring

Styret påser at det blir tegnet forsikring for eiendommen, mens den enkelte seksjonseier selv må sørge for egen innbo- og eventuelle andre forsikringer.

10.Husordensregler

Sameiet fastsetter husordensregler for boligdelen, noe som seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene og kan medføre pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38 første ledd, tvangssalg etter § 38 annet ledd. Dersom det er fare for ødeleggelse av sameiets eiendom og/eller fare for sameiets øvrige brukere, kan styret begjære fravikelse etter eierseksjonslovens § 39.

11.Diverse bestemmelser

1. Endringer i vedtektene kan bare skje etter vedtak på årsmøte med 2/3 flertall av de tilstedeværende stemmeberettigede.
2. Forhold som ikke er regulert i disse vedtektene følger ellers bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Opprinnelige vedtekter av 20.01.2011

Revidert 09.05.2019

Protokoll årsmøte i Sameiet St. Olavsgt 18, org nr 996 884 643

Sted for årsmøte var spillelokaler adresse; Cafe M, St Olavsgt 22, 3112 Tønsberg

Møtet ble avholdt den 22 mars 2023 klokka 1800 – 1900

Sameiet har 70 stemmeberettigede og det var 11 stemmeberettigede som deltok på årsmøtet og styreleder hadde også blitt gitt to stemmeberettigede fullmakter.

1. Styreformann ønsket medlemmene velkommen til årsmøtet og ble oppnevnt til møteleder.
2. Innkalling ble godkjent uten kommentarer fra medlemmene.
3. Stemmeberettigede og fullmakter ble godkjent uten kommentarer av årsmøtet.
4. Ingolv Bru ble valgt til referent fra møtet.
5. Tom Skarstein og Ingolv Bru ble valgt til å skrive under årsmøteprotokoll.
6. Styrets årsberetning ble godkjent uten anmerkninger.
7. Sameiets regnskap og disponering av årsresultat ble godkjent uten kommentarer.
8. Godtgjørelse til styret ble godkjent og videreføres på dagens nivå.
9. Valg av nytt styre i sameiet ble foretatt med følgende resultat

- a. Styreleder – Ingolv Bru
- b. Nestleder – Åge Selseth
- c. Styremedlem – Tom Skarstein
- d. Styremedlem – Henrik Hulaas
- e. Styremedlem – Erik Harlaugseter
- f. Vararepresentant – Synne Bakkeng
- g. Vararepresentant – Jakob Drivenes

Årsmøtet ble deretter avsluttet.

Underskrifter protokoll dette årsmøte på vegne av medlemmene

Ingolv Bru
St Olavsgt 18 B, 3110 Tønsberg

Tom Skarstein
St Olavsgt 18 B, 3110 Tønsberg



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 16/11611
Vår ref.: GBR-1002/0083
Arkiv: SØK
Deres ref.:

Dato: 18.02.2016

Kristiansen & Bernhardt
Postboks 333

3101 TØNSBERG

**St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - Ombygging/påbygging og bruksendring til
boligformål
Ferdigattest**

Tiltakshaver: Sardø AS c/o Ramberg 3128 NØTTERØY
Rune Aune Terrasse 15
Søker: Kristiansen & Postboks 333 3101 TØNSBERG
Bernhardt

Gbnr. : 1002/0083////
DFUB / UBA-sak : UBA:146/08 og 160/09 (rammetillatelse).
Arkivsaknummer : 08/2097
Bygningsnummer : 8285098-1-4
Gjennomføringsplan : 19.01.2016, versjon 4)
Arbeidets art : Ombygging/bruksendring
Tiltakets formål : Kombinert forretnings- og boligbygg

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

Asfaltert areal mellom opparbeidet park og parkeirngskjeller skal ferdigstilles av Tønsberg
Kommune v/Bydrift.

Eirik Waage
saksbehandler

Kopi til:
Sardø AS c/o Rune Aune Ramberg Terrasse 15 3128 NØTTERØY



0 3 W L X / 182229
1002/03/0/0 2008 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr. 950 611 839



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 15/49577
Vår ref.: GBR-1002/0083
Arkiv: SØK
Deres ref.:

Dato: 28.09.2015

Kristiansen & Bernhardt
Postboks 333

3101 TØNSBERG

**St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - Ombygging/påbygging og bruksendring til
boligformål
Midlertidig brukstillatelse**

Tiltakshaver: Sardø AS c/o Ramberg 3128 NØTTERØY
Rune Aune Terrasse 15
Søker: Kristiansen & Postboks 333 3101 TØNSBERG
Bernhardt

Gbnr. : 1002/0083////
DFUB / UBA-sak : UBA:146/08 og 160/09 (rammetillatelse).
Journalnummer : 14/28842
Bygningsnummer : 8285098
Arbeidets art : Ombygging/bruksendring
Tiltakets formål : Kombinert forretnings- og boligbygg

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter leiligheter i 2,3,4,5 og 6 etasje, parkeringskjeller, offentlig
friområde (O1), og parkeringsareal på terreng.
2. Arealer regulert til friområde park (felt O1) må være fradelt. Allmenn
tilgjengelighet må være sikret. Frist: 31.12.15.

Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:

Private utomhusarealer (felt F2: parkeringsareal, avkjørsler, treplanting). Frist: 31.12.15.

Offentlig park (felt O1) Frist 31.12.2015

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen.
Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstilling og sanksjoner etter plan-
og bygningsloven kapittel 32.

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank:
Org.nr. 950 611 839

Eirik Waage
saksbehandler

Kopi til:
Sardø AS c/o Rune Aune Ramberg Terrasse 15 3128 NØTTERØY



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 15/31056
Vår ref.: GBR-1002/0083
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 10.06.2015

Kristiansen & Bernhardt
Postboks 333

3101 TØNSBERG

St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - Ombygging/påbygging og bruksendring til boligformål
Midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver:	Sardø AS c/o	Ramberg	3128	NØTTERØY
	Rune Aune	Terrasse 15		
Søker:	Kristiansen &	Postboks 333	3101	TØNSBERG
	Bernhardt			

Gbnr.	:	1002/0083/III
DFUB / UBA-sak	:	UBA:146/08 og 160/09 (rammetillatelse). DFUB: 101/10 (IG)
Journalnummer	:	14/28842
Bygningsnummer	:	8285098
Arbeidets art	:	Ombygging/bruksendring
Tiltakets formål	:	Kombinert forretnings- og boligbygg

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter leiligheter i 2,3,4,5 og 6 etasje, offentlig friområde (O1), og parkeringsareal på terreng.
2. Arealer regulert til friområde park (felt O1) må være fradelte. Allmenn tilgjengelighet må være sikret. Frist: 31.12.15.

Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:

Private utomhusarealer (felt F2: parkeringsareal, avkjørsler, treplanting). Frist: 31.12.15.

Parkeringsgarasje (felt F3 og F5). Frist 31.12.15.

Offentlig park (felt O1) Frist 31.12.2015

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven (2008) kapittel 32.

Postadresse:	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	Telefon:	33 34 80 00	Bank:	
Besøksadresse:	Halldan Wilhelmsens Allé 1	Telefaks:	33 34 80 10	Org.nr.	950 611 839
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Internett:	www.tonsberg.kommune.no		



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 14/28842
Vår ref.: GBR-1002/0083
Arkiv:
Deres ref.:

KOPI

Dato: 12.06.2014

Eirik Waage
saksbehandler

Kristiansen & Bernhardt AS
pb 333

3101 TØNSBERG

Kopi til:
Sardø AS c/o Rune Aune Ramberg Terrasse 15 3128 NØTTERØY

**St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - Ombygging/påbygging og bruksendring til
boligformål
Midlertidig brukstillatelse**

Tiltakshaver:	Sardø AS c/o Rune Aune	Ramberg Terrasse 15	3128 NØTTERØY
Søker:	Kristiansen & Bernhardt	Postboks 333	3101 TØNSBERG

Gbnr.	: 1002/0083////
DFUB / UBA-sak	: UBA:146/08 og 160/09 (rammetillatelse). DFUB: 101/10 (IG)
Journalnummer	: 14/28842
Bygningsnummer	: 8285098
Arbeidets art	: Ombygging/bruksendring
Tiltakets formål	: Kombinert forretnings- og boligbygg

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (av 1985) § 99, andre ledd UTFERDIGES
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter leiligheter i 2,3,4,5 og 6 etasje.
2. Arealer regulert til friområde park (felt O1) må være fradelte. Allmenn tilgjengelighet må være sikret. Frist: 01.05.15.
3. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
 - Private utomhusarealer (felt F2: parkeringsareal, avkjørsler, treplanting). Frist: 01.05.15.
 - Parkeringsgarasje (felt F3 og F5). Frist 01.10.15.
 - Offentlig park (felt O1) Frist 01.05.2015

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven (2008) kapittel 32.



Eirik Waage
saksbehandler

Kopi til:
Annette@megleroppgjør
et.no,
Sardø AS c/o Rune Aune Ramberg Terrasse 15 3128 NØTTERØY



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 13/22821
Arkiv: GBR-1002/0083
Deres ref.: SØK

Dato: 08.05.2013

Kristiansen & Bernhardt
Postboks 333

3101 TØNSBERG

St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - midlertidig brukstillatelse for boliger i 5. og 6. etasje.

	Saksnummer	Vedtaksdato
Delegasjonssaker DFUB - Søknad	158/13	08.05.18

St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - Ombygging/påbygging og bruksendring til boligformål - RAMMETILLATELSE

Tiltakshaver:	: Sardø AS c/o Rune Aune	Ramberg Terrasse 15	3128	NØTTERØY
Søker:	: Kristiansen & Bernhardt	Postboks 333	3101	TØNSBERG
ArkivsakID:	: 08/2097			
Gbnr.	: 1002/0083/III			
Bygn.nr.	: 8285098			
Saksbehandler	: Jon Sørseth			

Behandlingsgebyr	:	Type	Varenr
Sum	:	Kr 0,-	Midlertidig brukstillatelse

Søknaden består av:

Søknad	:	22.03.12
Søknad ansvarsrett	:	18.03.13 Siv.ing. Øyvind Stokke AS (KUT tverrfaglig brannverntiltak)
	:	15.01.13 Olaf B. Terjesen AS (UTF delarbeid sanitæranlegg)

Saksopplysninger:

Søknaden:

Til behandling foreligger søknad om midlertidig brukstillatelse fra Kristiansen & Bernhardt arkitektur-interiør AS på vegne av Sardø AS.

Søknaden omfatter:

Midlertidig brukstillatelse for boliger i 5. og 6. etasje. Gjenstående arbeider iht. søknaden er planlagt ferdigstilt 01.09.13 (utomhus).

Rettslig grunnlag:

Eiendommen inngår som en del av reguleringsplan 64207 for Havnesporet vedtatt av Tønsberg Bystyre sak 052/06, dato 24.05.2006 (kartutsnitt og utdrag bestemmelser):



§ 7 FRIOMRÅDE

Frrområdet skal opparbeides som bypark. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Tønsberg kommune. Mot Slagenveien FV 469 skal parken skjermes mot støy. Ved valg av støyskjermingstiltak skal det estetiske vektlegges.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis byggetillatelse skal frrområde- park opparbeides.

Fra plan- og bygningsloven (1985) gjengis følgende utdrag:

§ 99. Sluttkontroll og ferdigattest

1. Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen. Når det er ubetenkelig kan kommunen bestemme at sluttkontroll kan utelates ved mindre tiltak.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest. Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt.

2. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når kommunen finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

Vurderinger:

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for øvrige boliger i 2., 3. og 4. etasje. Videre er det ifm. tidligere tillatelser gitt midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskravet i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser, herunder frrområde O1. Dispensasjonene er utløpt. Krav om opparbeidelse gjøres igjen gjeldende.

Gjenstående arbeider ifm. trinn 1, er private fellesarealer (kfr. reguleringsplanen felt F2, F3 og F5) og offentlige frrområder (park O1).

Private fellesarealer F2, F3, F5.

Fellessarelene F2 og F3 omfattes av gbnr 1007/278 (Tønsberg kommune). F5 inngår som del av gbnr 1002/83 (flere seksjoneiere).

Det foreligger søknad om igangsettingstillatelse for felt F2 herunder mindre reguleringsendring. Det er opplyst at arbeider ferdigstilles innen 01.09.13. Det må settes krav til hjemmelsoverdragelse.

Det er ikke gitt opplysninger om F3 og F5 (ikke søkt om igangsettingstillatelse). Det antas at disse ikke inngår i ferdigstillingen 01.09.13. Opparbeidelsen er nødvendig ift. oppfyllelse av krav om parkeringsdekning, kfr. rammetillatelse UBA-sak 146/08 og 160/09. Det må settes frist for ferdigstilling.

Frrområde O1.

Frrområdet O1 omfattes av eiendommene gbnr 1002/519 (Centrum Park borettslag), del av 1002/83 (flere seksjoneiere), del av 1002/568 (Dørum Invest AS), 1007/277 (Tønsberg kommune).

Det foreligger en utbyggingsavtale om ansvar- og kostnadsfordeling. Tiltakshaver har innbetalt kr 500.000,- til kommunen som forpliktende bidrag iht. utbyggingsavtale og bystyre-sak 052/06, dato 24.05.2006. Kommunen har i samme sak avsatt et tilsvarende beløp som sin del av avtalen. TBBL er en part i utbyggingsavtalen. Disse har ikke innfridd sine forpliktelser. Med bakgrunn i en omfattende møtevirksomhet uten å komme til enighet, mener by- og arealplansjefen at dette likevel ikke må hindre den videre utviklingen av prosjektet. Det forutsettes at kommunen tar den videre oppfølgingen av TBBLs forpliktelser. Det forutsettes videre at kommunen v/Bydrift etter dette tar ansvaret for opparbeidelse av frrområde O1 iht. godkjent utomhusplan.

Det må sikres allmenn tilgjengelighet til området. Det er avtale mellom grunneiere og kommunen om at arealer som omfattes av det regulerte frrområdet O1 skal fradeles og overdras til kommunen vederlagsfritt. Dette må være gjennomført før arealer som omfattes av fellesarealet F2 og F3 hjemmelsoverføres fra kommunen.

Med bakgrunn i ovenstående vurderes opparbeidelse og tilgjengelighet til frrområdet O1 som sikret. Det forutsettes at området opparbeides iht. godkjent utomhusplan uten unødige opphold så snart områdene F2, F3 og F5 er ferdigstilt.

Undertegnede har etter delegert fullmakt fattet følgende

VEDTAK:

Gbnr.	: 1002/83
UBA-sak	: 146/08 og 160/09 (rammetillatelser), DFUB 101/10 (igangsetting)
Jnr.	: 08/2097
Bygningsnr.	: 8285098
Arbeids art	: ombygging/bruksendring/påbygging
Byggets art	: kombinert forretnings- og boligbygg

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (1985) § 99-2 UTFERDIGES MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter boliger i 5 . og 6. etasje.
2. Arealer regulert til friområde park (felt O1) må være fradelte. Allmenn tilgjengelighet må være sikret. Frist: 31.12.13.
3. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
 - Private utomhusarealer (felt F2: parkeringsareal, avkjørseler, treplanting). Frist: 01.09.13.
 - Parkeringsgarasje (felt F3 og F5). Frist 31.12.13

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven (2008) kapittel 32.

Jon Sørseth
avdelingsleder

Kopi til:
Ann Mari Nilsen Gaup
Egil Olaussen
Rune Gjerden
Sardø AS
Sardø AS c/o Rune Aune Ramberg Terrasse 15 3128 NØTTERØY

Opplysninger om klagerett m.v:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Vestfold, jfr. vedlagte klageopplysnings skjema.

Evt. klager sendes byggesaks- og arealplansjefen innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Iverksetting er avhengig av at evt vilkår i vedtaket oppfylles. Ansvar for oppfyllelse av vilkår ligger i regelen hos søker.

Vedtaket er fattet kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 11/2748
Arkiv: GBR-1002/0083
Deres ref.:

Dato: 23.01.2011

Kristiansen & Bernhardt AS
pb 333

3101 TØNSBERG

St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - Ombygging og bruksendring til boligformål.
Midlertidig brukstillatelse nr 3.

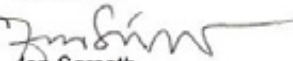
Gbnr. : 1002/0083
Bygnnr. : 8285098
Jnr. : 08/2097
DFUB-sak : 146/08 og 160/09 (rammetillatelse), DFUB 101/10 (igangsetting)
Arbeidets art : Ombygging/bruksendring
Byggets art : kombinert forretnings- og boligbygg

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT ARBEID - JFR.
PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen nevnte frist:

1. Tillatelsen omfatter leiligheter i 2., 3. og 4. etasje.
2. Avvik som framgår av kontrollerklæring fra Sohlberg og Toftnes as datert 22.12.10 må være lukket innen den frist som framgår av erklæringen.
3. Utomhusanlegg må være ferdig opparbeidet innen 20.06.11.

Med hilsen


Jon Sørseth
fagleder

Kopi til:
St. Olavsgate 18a AS Storgata 20 3126 TØNSBERG
Vestfold Interkommunale Brannvesen
Internt v/WEF og AMA

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank:
Besøksadresse: Halvdan Wilhelmsens Allé 1 Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr.
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 11/2
Arkiv: GBR-1002/0083
Deres ref.:

Dato: 02.01.2011

Kristiansen & Bernhardt AS
pb 333

3101 TØNSBERG

St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - midlertidig brukstillatelse.

Tiltakshaver: St. Olavsgate Gbnr: 1002/0083/III
18AS
Søker: Kristiansen & Bernhardt Postboks 333 3101 TØNSBERG

Gbnr. : 1002/83
UBA-sak : 146/08 og 160/09 (rammetillatelse), DFUB 101/10 (igangsetting)
Jnr. : 08/2097
Bygningsnr. : 8285098
Arbeidets art : ombygging/bruksendring/påbygging
Byggets art : kombinert forretnings- og boligbygg

I brukstillatelse gitt i brev av 22.12.10 ble følgende bemerket:

Til behandling foreligger søknad om midlertidig brukstillatelse for 2. 3. og 4. etasje. Det er foretatt endringer i plantegninger som ikke formelt er avklart. Videre er det betingelser i gitte tillatelser som ikke er innfridd. Av denne grunn kan søknaden ikke behandles i sin helhet. Det er imidlertid avgjørende for enkelte beboere å få brukstillatelse, kfr. pkt 1 under. Det påpekes imidlertid at nevnte endringer og betingelser må avklares før det gis ytterligere tillatelser.

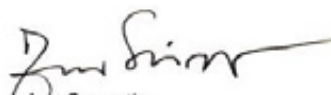
Ansvarlig søker har på vegne av tiltakshaver etteranmeldt ytterligere seks leiligheter i brev av 23.12.10, kfr. pkt. 1 i nedenstående tekst.

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT ARBEID - JFR.
PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen nevnte frist:

1. Tillatelsen omfatter følgende leiligheter: 201, 208, 301, 303, 305, 308.
2. Avvik som framgår av kontrollerklæring fra Sohlberg & Toftnes as datert 22.12.10 må lukkes innen frister som framgår av erklæringen.
3. Endringer gjort i plantegninger (soverom/-alkove) må avklares. Betingelser gitt i ovennevnte byggetillatelser må innfris før ytterligere brukstillatelser kan utstedes. Videre må utomhusanlegg være opparbeidet innen 20.06.11.

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank:
Besøksadresse: Halvdan Wilhelmsens Allé 1 Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr.
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no


Jon Sørseth
fagleder

Kopi til:
St.Olavsgate 18a AS Storgata 20 3126 TØNSBERG



Tønsberg Kommune
Kommuneutvikling v/ Jon Sørseth
Tollbodgaten 22
3111 Tønsberg

Tønsberg, 23.desember 2010
Vår ref. Dok.ref
TB/- 2959 Ferdigmid_2.doc

KB 2959 ST. OLAVS GATE 18A, GNR 1002 BNR 83 - FERDIGMELDING
- SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, DEL 2

Viser til midlertidig brukstillatelse datert 22.12.10 og dagens telefonsamtale.

Tiltakshaver ønsker å innfri betingelser som det vises til, ved at søknad datert 22.12.10 ikke ble behandlet i sin helhet.

I påvente av en ny gjennomgang med ytterligere dokumentasjon, ber vi om at den midlertidige brukstillatelsen også blir gjort gjeldene for følgende leiligheter:

2etg: 201, 208
3etg: 301, 303, 305, 308
Til sammen 6 stk.

På vegne av tiltakshaver ber vi videre om et snarlig møte for å fremlegge dokumentasjon, for at de resterende/ uavklarte betingelser kan bli innfridd. Møte kan finne sted så tidlig som mulig i januar, gjerne tirsdag 4, eller onsdag 5 januar.

(brevet blir også sendt som e-post)

Med hilsen
KRISTIANSEN & BERNHARDT
arkitektur . interiør


Thorvald Bernhardt
Arkitekt MNAL

Kopi:
St. Olavs gate 18a AS


Haakon Sander Pedersen
arkitektassistent



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 10/35901
Arkiv: GBR-1002/0083
Deres ref.: SØK

Dato: 22.12.2010

Kristiansen & Bernhardt
Postboks 333

3101 TØNSBERG

St. Olavs gt 18A - 1002/0083 - midlertidig brukstillatelse.

Tiltakshaver: St. Olavsgate 18AS
Søker: Kristiansen & Bernhardt Postboks 333 3101 TØNSBERG
Gbnr: 1002/0083/III

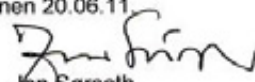
Gbnr.: 1002/83
UBA-sak: 146/08 og 160/09 (rammetillatelser), DFUB 101/10 (igangsetting)
Jnr.: 08/2097
Bygningsnr.: 8285098
Arbeidets art: ombygging/bruksendring/påbygging
Byggets art: kombinert forretnings- og boligbygg

Til behandling foreligger søknad om midlertidig brukstillatelse for 2. 3. og 4. etasje. Det er foretatt endringer i plantegninger som ikke formelt er avklart. Videre er det betingelser i gitte tillatelser som ikke er innfridd. Av denne grunn kan søknaden ikke behandles i sin helhet. Det er imidlertid avgjørende for enkelte beboere å få brukstillatelse, kfr. pkt 1 under. Det påpekes imidlertid at nevnte endringer og betingelser må avklares før det gis ytterligere tillatelser.

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT ARBEID - JFR.
PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at fig. mangler rettes opp innen nevnte frist:

1. Tillatelsen omfatter følgende leiligheter: 203, 212, 220, 302, 306, 403, 408, 409, 410, 418.
2. Avvik som framgår av kontrollerklæring fra Sohlberg & Toftenes as datert 22.12.10 må lukkes innen frister som framgår av erklæringen.
3. Endringer gjort i plantegninger (soverom/-alkove) må avklares. Betingelser gitt i ovennevnte byggetillatelser må innfris før ytterligere brukstillatelser kan utstedes. Videre må utomhusanlegg være opparbeidet innen 20.06.11.


Jon Sørseth
Fagleder

Kopi til:
St. Olavsgate 18AS Storgata 20 3126 Tønsberg

Postadresse:	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	Telefon:	33 34 80 00	Bank:
Besøksadresse:	Halldan Wilhelmsens Allé 1	Telefaks:	33 34 80 10	Org.nr.
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Internett:	www.tonsberg.kommune.no	

TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET



Saksnr.: BYR-sak 388/92
Dato: 19.08.92.
Arkivnr.: G/Bnr.1002/83
Saksbeh.: Per Engeseth

St. Olavs gt. 187

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR DAGLIGVAREFORRETNING.

Saksinformasjon:

Byggherre/adresse: Bullsgt 2 ANS. Det norske Eiendomscompagnie %
Anmelder/adresse: " " " "
Søknad datert: 02.07.92. og 09.07.92.
Sit.kart datert: " "
Byggetegning datert: 30.06.92. og 03.07.92.

Merknader:

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

følgende deler av bygget: Dagligvareforretning i 1 etasje og ventilasjonsrom i kjelleren.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Dør til trapperom må utføres i minst klasse A-60
2. Henvisningsskilt for nødutgang må monteres som avtalt på stedet
3. Det må monteres rekkverk på utvendig trapp ved hovedinngangen
4. Det må monteres brannslukningsapparater etter anvisning fra brannsjefen
5. Det må sendes melding til brannsjefen om installasjon av brannalarmanlegg
6. Ventilasjonsanlegget og ventilasjonsrommet må fullføres.

Dette arbeid må være fullført innen: 01.10.92.

TØNSBERG 02.09.92.

Per Engeseth
Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

KOPI SENDT:
Ansvarshavende
Kemner
*
*
*

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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:

St Olavs gate 18B, 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.



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy