



EIENDOM
2005



Storgaten 32 - Tønsberg

Storgaten 32, 3126 Tønsberg

Prisantydning: kr 5 300 000,- + omk.

BRA-i: 74 kvm

Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL
STORGATEN 32





KORT OM EIENDOMMEN

Rålekker og betydelig påkostet leilighet m/sol fra morgen til sen kveld. Unik balkong på 12 m² m/utsikt. Egen p-plass.

Oppdragsnummer 2240014
Gnr.: 1002, Bnr.: 266, Snr.: 31 i Tønsberg kommune.
Vestfold fylke

Adresse Storgaten 32, 3126 Tønsberg
Prisantydning 5 300 000,-
Omkostninger 141 140,-
Totalpris inkl. omk. 5 441 140,-
Mnd. fellesutgift 3 510,-

BRA-i/ 74 kvm
Antall soverom 2
Tomteareal 3020
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2018
Eierform Eierseksjon

Energimerking Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B







































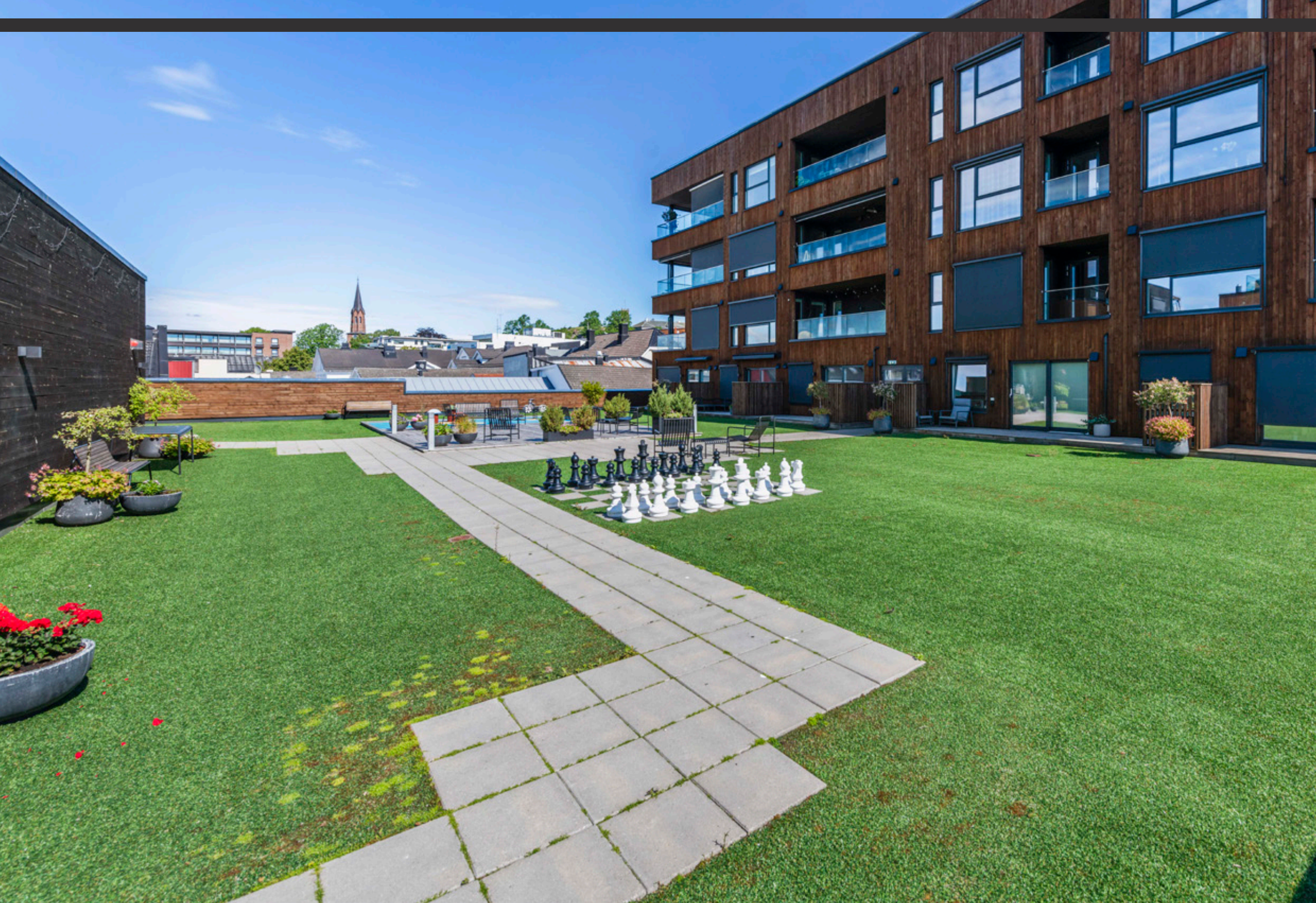






















Storgaten 32

AVISER

FOYNTAKET

Bolia.c







OPPDRAKSNUMMER

2240014

TYPE BOLIG

Eierseksjon, leilighet

EIER

Stine Westdahl

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

"FOYNTAKET" - TØNSBERG SENTRUM

ADRESSE

Storgaten 32

3126 Tønsberg

5. 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.

VELKOMMEN TIL FOYNTAKET OG DENNE RÅLEKRE OG BETYDELIG PÅKOSTEDE LEILIGHETEN MIDT I HJERTET AV TØNSBERG SENTRUM

Velkommen til Foyntaket og denne lekre, nyere byleiligheten med perfekt, solrik og rolig beliggenhet i byggets 5. etasje. Her ligger alt til rette for det enkle og urbane liv for alle aldersgrupper.

Alt Norges eldste by har av sentrumsfasiliteter kan oppleves rett utenfor egen dørstokk, mens leilighetens rolige plassering i bygget gir flott skjerming fra "byens larm".

Leiligheten har ligget perfekt i bygget med tanke på solforhold. På en stor, inntrukket og overbygget balkong på ca. 12m² kan man i tillegg til herlig utsikt nyte sol fra tidlig formiddag til svært sent på kvelden - du nyter også solnedgang herfra. Den høytliggende plasseringen gir nydelig utsikt over byen, deler av Byfjorden og over Foyntaket sin lekre grøntareal på taket av bygget.

Leiligheten har en arealeffektiv løsning preget av blant annet store vindusflater, påkostede detaljer og svært moderne løsninger. Inndelt med romslig entre/gang med skjermet garderobeavdeling, to soverom hvorav et stort dobbeltsoveværelse, romslig stue-/spisestue med utgang til den herlige balkongen, innholdsrikt og betydelig påkostet kjøkken fra den danske kvalitetsprodusenten Svane, lyst og lekkert baderom, ekstra toalettrom og godt med mindre bodplass samt rikelig med påkostede garderobeløsninger. På nederste etasjeplan finner du medfølgende bod på ca. 8 m².

Det medfølger egen parkeringsplass til leiligheten.

På vegne av eier og Z-eiendom AS v/eiendomsmegler Erlend Løvold ønskes du velkommen til visning av en svært smakfull og gjennomtenkt leilighet med flotte designløsninger som anbefales besiktiget!

BELIGGENHET

På Foyntaket bor du i kjernen av Norges eldste by.

Leiligheten ligger over FOYN-senteret som har forretninger, spisesteder, kafe og ikke minst "sin egen" dagligvareforretning, leger og frisør.

Byens øvrige gode utvalg av servicetilbud finner du også rett utenfor døren. Kafèer, spisesteder, alle byens forretninger, Tønsberg torv, "Brygga" med sitt yrende liv av kultur og restaurantliv, kino og gjestehavn - alt har du liggende rett ved eiendommen. Vestfolds største kjøpesenter, Farmandstredet, ligger like ovenfor Tønsberg torv, og byens populære bibliotek ligger et par minutters rusletur fra leiligheten.

Det er ca. 5 minutter å gå til Tønsberg jernbanestasjon samt rutebilstasjonen for deg som pendler.

En rekke friarealer som blant annet Slottsfjellsparken, Gunnarsbøparken, Haugar med flere finner du innen kort gangavstand. Ønsker man å gå lengre turer, kan en rusletur gjennom Nordbyen og videre inn ved Ihlene anbefales. Teieskogen på "Nøtterøysiden" kan også by på koselige opplevelser i skog og mark med sin adkomst via gangbroen på Kaldnes.

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

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2018

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bebyggelsen ved Foyntaket består av dels nybygg og dels av ombygget bygningsdel fra tidligere/eksisterende næringsbygg. Denne leiligheten er bygget i eksisterende bygg som som ble totalombygget i 2018 og senere også er tilført ekstra etasjer.

Yttervegger i sameiet er bygget opp som isolert bindingsverksvegg hvor fasadene er forblendet med en kombinasjon av pussystem, trekledning samt plater. Innvendig kledning med gipsplater. Etasjeskiller som en kombinasjon av prefabrikerte hulldekkeelementer/betong og trekonstruksjon avhengig av plassering i bygget. Vinduer som er malt innvendig og utvendig kledd med lakkert aluminium/vedlikeholdsfri PVC. Inngangsdør som brann/lyddør.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 2, Soverom: 2, Bad: 1, Ekstratoalett: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 73 kvm, BRA-i:74 kvm, BRA-e: 11 kvm

5.Etasje: Entré/Gang, teknisk rom, bod, 2 soverom, toalettrom, bad/vaskerom samt stue/kjøkken.

Annet: Det medfølger en lagringsbod på ca 8 m2.

STANDARD

Velkommen til Storgaten 32 v/Erlend Løvold.

Dette er en leilighet bygget i 2018 beliggende i femte etasje i kombinert nærings/boligbygg, tilknyttet sameie. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. Bygget har heis, og det er porttelefon i boligen. Det medfølger en lagringsbod på ca 8 m² samt en parkeringsplass på gaten. Svært arealeffektiv og moderne leilighet med god rominndeling, praktiske løsninger og følgende indre rom:

Entre og gang med god plass og egen, skjermet avdeling med garderobeløsning.

Lekkert og moderne kjøkken med rikholdig innredning fra Svane kjøkken og integrerte hvitevarer av god kvalitet.

Lys og romslig stue-/spisestue som blant annet domineres av høy takhimling og store samt dype vinduer mot syd.

Herlig stor balkong på ca. 12 m² som nærmest blir som en "utvidelse" av stuen i sommerhalvåret.

To soverom hvorav begge med påkostede garderobeskapsløsninger og svært god himlingshøyde.

Helfiset og rådelekkert badrom med dusjhjørne, vegghengt toalett, svært godt med baderomsinnredning og medfølgende kombinert vaskemaskin/tørketrommel installert/skjult i innredning.

Ekstra toalettrom med veggmontert toalett og servant i baderomsinnredning med skap.

Bod/ekstra lagringsplass i tilknytning til entreen i tillegg noe mindre lagringsplass i teknisk rom i garderobegangen.

Velkommen til en hyggelig visning!

Moderne nøkkel-/adkomstsystem

Leiligheten er utstyrt med porttelefon tilkoblet panel ved hovedinngangen i Storgaten (Tønsberg torv). Besøkende ringer opp aktuell leilighet ved å bla opp eller ned på panelet, og hovedinngangsdør åpnes via svarapparat i leiligheten. Porttelefonen er utstyrt med video.

Leiligheten og fellesarealer har iLOQ digitalt låsesystem med digitale nøkler. Nøklerne gir adgang til inngangsdører, egen leilighet, heis i Rådhusgaten for adkomst til bygget andre heis/inngang (til blant annet Kiwi forretning) og bodområdet.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 29.01.2024 med befæringsdato 26.01.2024 fra Onsrud Taksering AS som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

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

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av 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

Oppvarming og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Vannbåren gulvvarme i entre/gang, stue-/spisestue og i kjøkken. Tenk deg hvor deilig det er å alltid ha varme gulv - i tillegg slipper du varmeovner på veggene og står mer fritt til plassering av møbler. Det er ulike soner i boligen for termostatstyring av gulvvarmen. Bygget er tilknyttet miljøvennlig fjernvarmeanlegg som forskyner både vann til oppvarming og varmt forbruksvann (tappevann). Det er fellesmåler i bygget, hvor kostnad fordeles etter angitt eierbrøk, og det vil bli avkrevd akontoinnbetaling fra sameierne med avregning ved periodens slutt.

På baderomsgulv er det lagt elektriske varmekabler, og på soverommene er det opplegg for elektriske panelovner.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvilket gir et sunt og godt innneklima i leiligheten. Det er eget aggregat installert i leiligheten tilknyttet eget kontrollpanel.

Aircondition installert i leiligheten
Leiligheten er utstyrt med airconditionmodul tilkoblet byggets isvannsanlegg. Anlegget styres av eget veggmontert kontrollpanel der ønsket temperatur stilles inn. Det er egen energimåler plassert over himling i fellesgang som registrerer bruk av isvann. Iht. sameiets vedtekter fordeles forbruk iht. installert undermåler.

PARKERING

Det medfølger 1 stk. egen utvendig, asfaltert og avmerket parkeringsplass til leiligheten.

Det er innendørs sykkelparkering i nabobygget.

Nærområdet byr på en rekke muligheter for langtidsleie av både innedørs og utendør parkering innen 1-2 minutters gange fra Foyntaket. Konferer gjerne megler som kan være behjelpelig med informasjon om de ulike tilbud.

Det kommunale selskapet Tønsberg Parkering tilbyr beoerparkeringskort i Tønsberg sentrum - se mer informasjon og betingelser på deres nettside www.tbgparkering.no.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 3 020 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Foyntaket har to store og innbydende fellesområder for beboerne. I atriet, en trapp ned fra leiligheten, finner du en stor takterrasse med med lekeapparater for barna, koselig beplantning og sittegrupper som innbyr til avslapning og sosialt samvær.

Det er i tillegg en takterrasse i 8. etasje, på toppen av bygget denne leiligheten ligger i. Her kan man nyte flott utsikt og utmerkede solforhold hele dagen.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp.

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:
Målnummer: 15901947
Stand: 8678
Dato: 05.01.2024
Avlesningstype: Årsavlesning - Ekstern kilde
Forbruk 2022: 32.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Sentrumsformål - Nåværende, plan (vedtaksdato):

Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG (22.5.2019), areal: 2954,25m²

Veg - Nåværende, Plan (vedtaksdato): Kommunedelplan - Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG (22.5.2019), areal: 66,33 m².

GJELDENE REGULERING:

3905 20130090 - Storgaten 30 og 32 mf. (7.9.2015) - Fortau

3905 20130090 - Storgaten 30 og 32 mf. (7.9.2015) -

Gangveg/gangareal/gågate

3905 20130090 - Storgaten 30 og 32 mf. (7.9.2015) -

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kjøpesenter/bolig)

3905 20130090 - Storgaten 30 og 32 mf. (7.9.2015) -

Uteoppholdsareal

RELATERTE PLANER

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

00145 Møllebakken (10.11.1983)

61216 Miljøopprustning av Nedre Langgate (14.12.1994)

FERDIGATTEST

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Sameiet Foyntaket, Orgnr.: 921367228

Total formue: 3474

Opplysninger om boligselskapet:

Styregodkjenning: Nei

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 87744567.

Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Parkeringsrett følger utvalgte leiligheter

Boder for leilighetene er i underetasjen

Næring, kjøpesenter over 3 etasjer. Seksjonsarealet vektet

med 50 % som sameiebrøk.

Takområde mellom leilighetsdelene opp arbeides som felles ute-/lek-/grøntområde

Påbygging 4. + 5. etg. søndre del har adresse i Rådhusgaten 1

Påbygging nye etasjer 7 + 8 (inntrukket) og ombygging/

utvidelse av 4. til 6. etg. fra næring til bolig

nordre del har adresse i Storgaten 32

Kabel-TV/bredbånd inngår i felleskostandene

Ventilasjonsfiltre byttes hvert år og faktureres separat

utenom felleskostnadene. Kostnad i 2022 er fra kr 370 - 450 pr sett.

For enkelte seksjoner inngår akonto kjøling i

felleskostnadene, forbruket avregnes årlig og motregnes

innbetalte felleskostnader. Det er viktig at megler påser at

denne avlesningen blir tatt med i oppgjør.

Ingen lån registrert for selskap

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.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.510,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader BO 3.231,-

A konto kjøling 30,-

Altibox 249,-

Felleskostnadene inkluderer:

Tv-anlegg/bredbånd, utvendig drift og vedlikehold,

forretningsfører og utvendig forsikring m.m.

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

PRISANTYDNING

5 300 000,- / Fellesutgifter: 3 510,- pr. mnd

Felleskostnadene inkluderer:

Tv-anlegg/bredbånd, utvendig drift og vedlikehold, forretningsfører og utvendig forsikring m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

7 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,-))

141 140,- (Omkostninger totalt)

5 441 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 30.01.2024

Formuesverdi : 1 116 605,-

Sekundær formuesverdi : 4 243 099,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2022

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 5934 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 87744567

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 213

Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Forskudd for dette år er satt til: 30 m³

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 116 605,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

4 243 099,-

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

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Visninger (Kr.3 500)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 385)

Internettannonsering (Kr.4 800)

Kommunale opplysninger (Kr.5 500)

Markedspakke (Kr.12 400)

Oppgjør og tinglysning (Kr.8 900)

Opplysninger fra forretningsfører (Kr.5 500)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 300 000,-) (Kr.164 300)

Totalt kr. (Kr.238 220)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP

Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Dagboknr.189571, tinglyst 06.03.2013 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:SKAGERAK VARME AS
Org.nr: 989214888
Bestemmelse om fjernvarme og røranlegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3905-1002/266
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:
Dagboknr. 519461, tinglyst 08.03.2018 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 734/78067
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3905-1002/166
Rettigheter i eiendomsrett

Dagboknr. 1196734, tinglyst 29.08.2018 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:6
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:7
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:9
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:13
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:14
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:16
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:17
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:18
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:19
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:21
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:24
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:25
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:31
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:32
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:39
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:40
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:44
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:46
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:47
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:51
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:53
Begrensning i rettigheten m. flere bestemmelser

Dagboknr. 1933447, tinglyst 02.01.2020 - Transport

Rettigheter på 3905-1002/241
Rettigheter i eiendomsrett

Dagboknr. 1196734, tinglyst 29.08.2018 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:6
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:7
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:9
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:13
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:14
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:16
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:17
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:18
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:19
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:21
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:24
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:31
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:32

Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:37
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:39
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:40
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:44
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:46
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:47
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:51
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:53
Begrensning i rettigheten m. flere bestemmelser

Rettigheter på 3905-1002/166
Rettigheter i eiendomsrett

Dagboknr. 1196806, tinglyst 29.08.2018 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:2
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:3
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:4
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:5
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:6
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:7
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:8
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:9
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:10
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:11
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:12
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:13
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:14
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:15
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:16
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:17
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:18
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:19
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:20
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:21
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:22
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:23
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:24
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:25
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:26
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:27
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:28
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:29
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:30
Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:31

Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:32
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:33
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:34
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:35
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:36
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:37
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:38
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:39
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:40
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:41
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:42
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:43
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:44
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:45
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:46
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:47
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:48
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:49
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:50
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:51
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:52
 Rettighetshaver:Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:266 Snr:53
 Bestemmelse om sykkelparkeringsplasser
 Begrensning i rettigheten m. flere bestemmelser

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAKSANSVARLIG

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

NOTATER

[illegible]

NOTATER

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

DOKUMENTER

STORGATEN 32

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Langgate	2 min
Linje N02, N113, N116, N130	0.1 km
Tønsberg stasjon	10 min
Linje RE11	0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.)	7 min
94 elever, 6 klasser	0.5 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	15 min
228 elever, 12 klasser	1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	7 min
56 elever, 3 klasser	0.5 km
Færder videregående skole	18 min
750 elever	1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

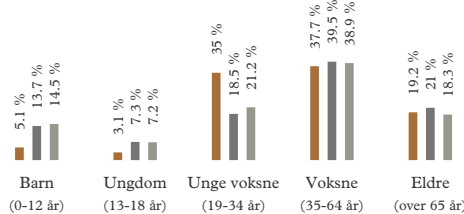
Nedre Langgate 20	2 min
Oseberg P-hus, Tønsberg	5 min

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 71/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 66/100

NABOSKAPET
Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tønsberg sentrum	1 301	851
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år)	3 min
31 barn	0.2 km
Knapløkka barnehage (1-5 år)	14 min
120 barn	1 km
Belmar barnehage (1-5 år)	13 min
69 barn	1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Foyn Søndagsåpent	0 km
Rema 1000 Oseberg PostNord	7 min 0.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 80/100

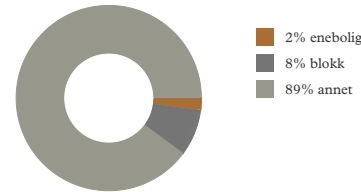
MATVAREUTVALG
Stort mangfold 80/100

SHOPPINGUTVALG
Bra 73/100

SPORT

Slottsfjellskolen Ballspill	6 min 0.5 km
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane Sandvolleyball	8 min 0.6 km
Spenst Tønsberg	9 min
WellnessClub Tønsberg	9 min

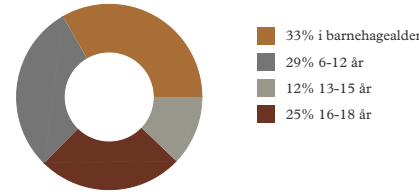
BOLIGMASSE



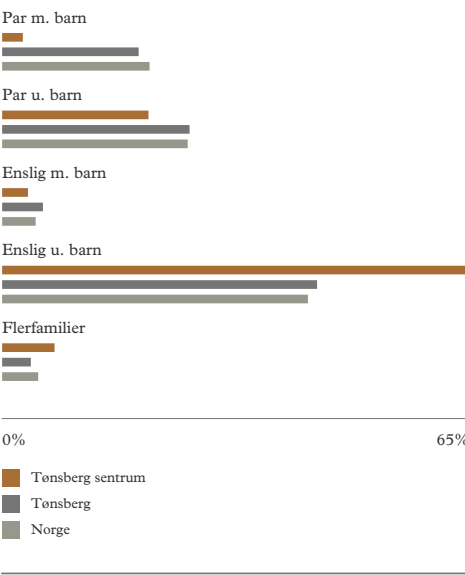
VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	2 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	1 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

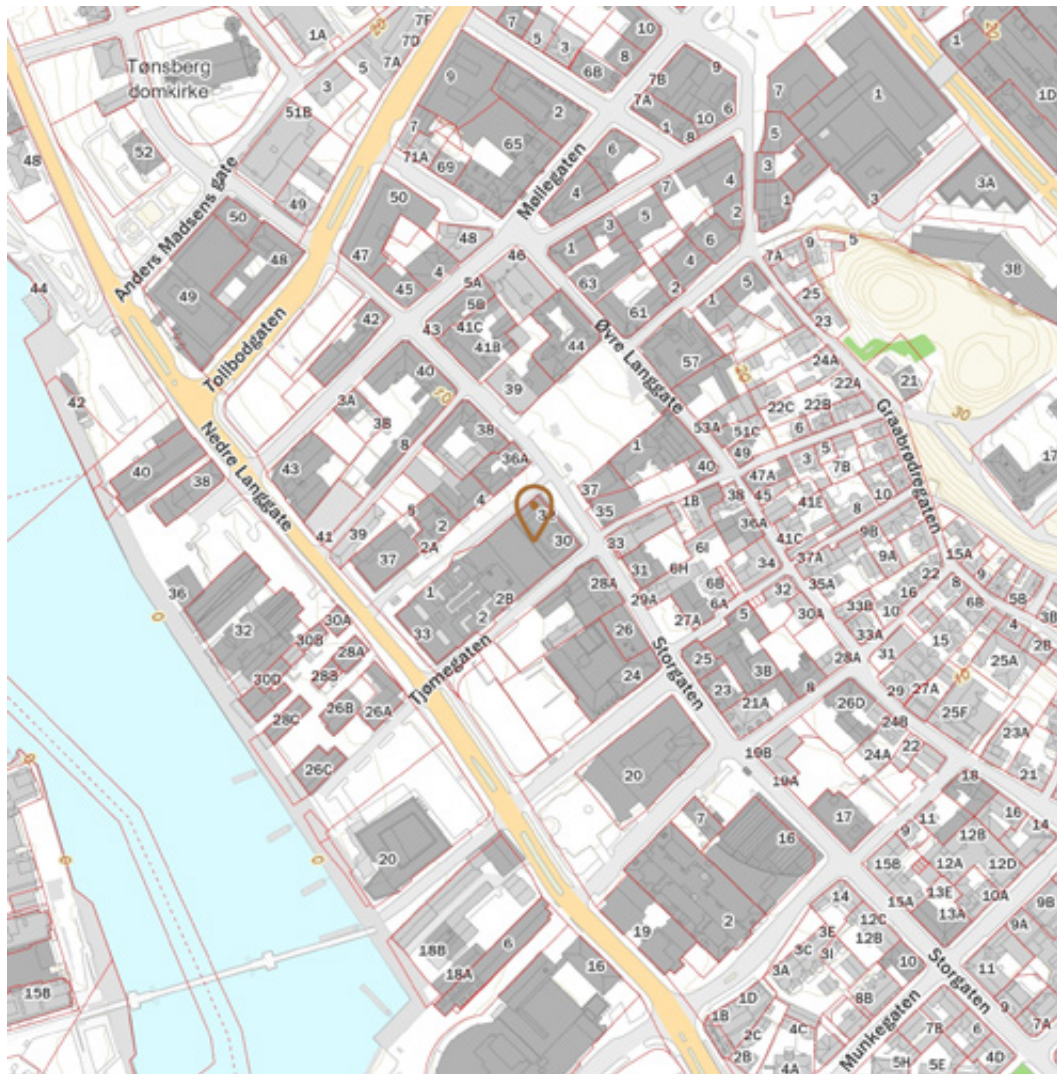


SIVILSTAND

		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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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

Storgaten 32, 3126 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1002, bnr. 266, snr. 31

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 82 m²



Befaringsdato: 26.01.2024 Rapportdato: 02.02.2024 Oppdragsnr.: 21041-2009 Referansenummer: OX1091
Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

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.

Oppdragsnr.: 21041-2009

Befaringsdato: 26.01.2024

Side: 3 av 17



Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være 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 bygget i 2018 beliggende i femte etasje i kombinert nærings/boligbygg, tilknyttet sameie. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. Bygget har heis, og det er porttelefon i boligen. Det medfølger en lagringsbod på ca 8 m2 i bodområde i tredje etasje i bygget og en parkeringsplass på gaten. Det er malt enkelte vegger, forøvrig er boligen slik den ble bygget. Boligen gir ett godt inntrykk og det ble ikke avdekket vesentlige avvik under befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

Gå til side

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.
Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør
Overbygget veranda på ca 11 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.
Rekkverk av glass og aluminium

INN VENDIG

Gå til side

Overflater består av enstavs parkett på gulv, ,alte slette flater på vegger.
Malte slette flater i innvendige tak.

VÅTROM

Gå til side

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

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Ventilator med utlufting.

SPESIALROM

Gå til side

Toalett har fliser på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servantskap, speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad
Plast avløpsrør.
Balansert ventilasjon, aggregat er montert i teknisk rom/kott
Boligen har kjøling via fellesanlegg på hovedsoverom, gang og stue/kjøkken.
Styringspanel på vegg i hovedsoverom og i stue
Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang.
Fordelerskap er montert på bad.
Varmt vann til oppvarming og varmt vann leveres fra fellesanlegg.
El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i gang.
Automatsikringer på alle kurser.
Dokumentasjon ligger i skapet
Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
5.Etasje	74	0	0	74
1.Etasje	0	8	0	8
Sum	74	8	0	
Sum BRA	82			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

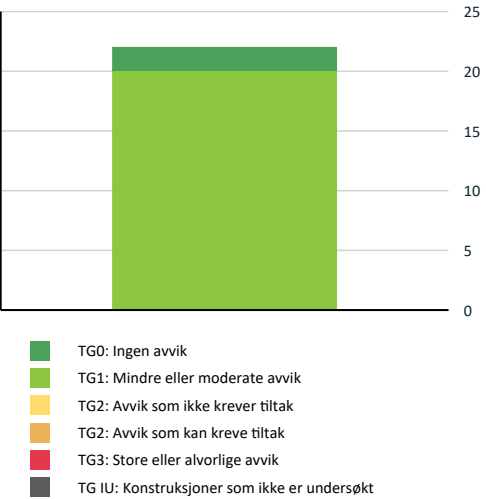
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2018	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse Bolig	
Standard Normal	
Vedlikehold Normal	

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.

Dører

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda på ca 11 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.
Rekkverk av glass og aluminium

INNVEDIG

Overflater

Overflater består av enstavs parkett på gulv, ,alte slette flater på vegger.
Malte slette flater i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje med enkelte merker på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Radon

Boligen ligger mer enn tre etasjer over bakkenivå, radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Malte slette dører innvendig.

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler på bad.
Vannbåren gulvvarme i gang og stue/kjøkken.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Normal slitasje

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

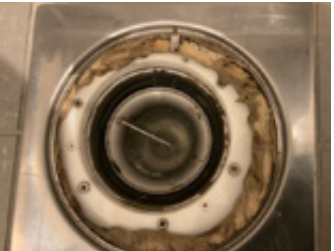
Fliser på gulv med varmekabler.
Nedsenket dusjnisje.
Normal slitasje med enkelte misfargninger i fuger

Tilstandsrapport

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.
Det er ingen synlig drenering fra innebygget systerne på wc, forøvrig normal slitasje.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Normal slitasje

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med utlufing.

SPESIALROM

5.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalett har fliser på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servantskap, speil og wc.
Ventilert via balansert ventilasjon.

Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterne på wc, forøvrig normal slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon, aggregat er montert i teknisk rom/kott

Andre installasjoner

Boligen har kjøling via fellesanlegg på hovedsoverom, gang og stue/kjøkken.
Styringspanel på vegg i hovedsoverom og i stue

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang.
Fordelerskap er montert på bad.
Varmt vann til oppvarming og varmt vann leveres fra fellesanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i gang.
Automatsikringer på alle kurser.
Dokumentasjon ligger i skapet

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Anlegget er urørt i nåværende eiers tid.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

Tilstandsrapport

 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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 befarings tidspunktet, 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)			
5.Etasje	74			74	11	
1.Etasje		8		8		
SUM	74	8			11	
SUM BRA	82					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré / Gang , Teknisk rom , Bod , 2 Soverom , Toalettrom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Bod er medtatt i boligens BRA

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	73	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2024	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	266		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgaten 32

Hjemmelshaver

Westdahl Stine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2024		Gjennomgått	6	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.
- Fuktsøk: 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.

Selgers egenerklæring

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

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Stine Westdahl

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

Eiendommen som selges

Adresse

Storgaten 32

Postnummer

3126

Poststed

TØNSBERG

Året og måneden du overtok eiendommen

2019/07/01

Selges eiendommen som del av et dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Beskriv nærmere

Kontroll/sjekk av elektriker av sikringskap 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det installert el-billader på eiendommen?

Nei

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

Nei

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilleggsopplysninger

Meglers oppdragsnummer

2-24-0014

Utfylt dato

26.01.2024

Boligselgerforsikring

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

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja

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

Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal signere egenerklæringen.

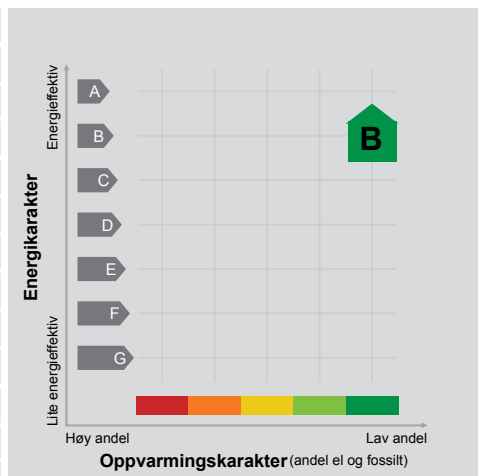
Den som signerer gjør det da på vegne av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på vegne av alle eiere

ENERGIATTEST



Adresse	Storgaten 32
Postnummer	3126
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1002
Bruksnummer	266
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8296995
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	51bf0dd0-8d17-493e-b8fd-8769789b8c14
Dato	24.01.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FOYNTAKET

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FOYNTAKET

Revidert 07.02.2022

1 INNLEDNING

Sameiet Foyntaket består av mange leiligheter med beboere som er eiere og beboere som er leietakere. Det er et ønske at alle skal trives på Foyntaket, derfor er det viktig at vi har noen husordensregler som vi alle må forholde oss til.

Husordensreglene finner du her som en del av innholdet i informasjonsskrivet. Du vil også finne Husordensreglene i plattformen Vibbo, <https://vibbo.no/foyntaket>, på hovedsiden under rubrikken «Regler og vedtekter».

Husordensreglene presenterer blant annet noen av vedtektene som er besluttet for bruk av bruksenheter og fellesarealer. Vedtekter for Sameiet Foyntaket finner du her <https://vibbo.no/foyntaket>.

I kapittel 3 i vedtektene står det blant annet:

«Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere/leietakere hindres i å bruke dem» (3.2)

«Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere/leietakere» (3.3)

2 RO OG ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 2300 og kl. 0700.

Portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, takterrassene i 4. og 8. etasje samt felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.

Sykler skal settes på anvist plass, se eget punkt om parkering i informasjonsskrivet.

Enhver forurensning av fellesområdene er uønsket. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i søppelrommet, se eget punkt om avfallshåndtering i informasjonsskrivet.

Det er viktig å beholde fasaden ren og pen. Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av noen art på eiendommen og heller ikke male vinduer og/eller vegger, sette opp skilt, antenner eller lignende.

3 NØKLER

Tap av ILOQ - nøkler skal meldes til styret omgående.

Det hender at ILOQ-nøkkelen ikke fungerer optimalt i fellesområdet, f.eks kan det være vanskelig å låse opp døren til terrassen i 8. etasje. Da kan man oppdatere nøkkelen ved å sette den i «nøkkelhullet» ved siden av ytterdøren og la den stå noen sekunder etter at døren er åpnet, eller ved å låse opp med nøkkel i ytterdøren.

Ved eierskifte ligger ansvaret for overlevering av det antall nøkler som er registrert hos Sikkerhetskompaniet hos selger.

Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for at alle nøkler blir samlet inn i forbindelse med skifte av leietaker(e). Nøkler som eventuelt mangler ved skifte av leietaker må meldes til styret omgående.

4 UTLEIE OG OVERDRAGELSE AV LEILIGHET

Seksjonseier skal konferere med styret i forbindelse med inntak av nye leietakere, men det er seksjonseier som er ansvarlig for valget av leietaker og at leietaker kjenner til og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

Opplysning om ny leietaker meldes skriftlig til styreleder før innflytting finner sted.

Styret får ved overdragelse av leilighet melding om ny eier via OBOS. Styret informerer ny eier om gjeldende vedtekter og husordensregler.

Selger har ansvar for å overlevere USB-minnepinnen om forvaltning, drift og sikkerhet til ny eier.

5 DØR- OG POSTKASSESKILT, SAMT ENDRING AV NAVN PÅ PORTTELEFON

Ved etablering av Sameiet Foyntaket ble det vedtatt å ha en felles standard for navneskilt ved dører og postkasser, slik at det blir et helhetlig og ryddig uttrykk.

Informasjon om bestilling av skilt sendes ny seksjonseier fra styret etter skriftlig henvendelse fra OBOS om eierskifte, eller etter melding til styret fra seksjonseier om skifte av leietaker i samsvar med punkt 4.

Selve dørskiltet tilhører sameiet og det er kun folien som skiftes ut ved endringer. Folie med ny tekst, og nye postkasseskilt bestilles av sameiet. Skilt bestilles gjennom eksterne leverandører og det må beregnes ca 14 dagers leveringstid fra bestillingsdato. Kontakt styret for bestilling og priser.

Ved fjerning av dørskilt vil eier bli belastet med kostnader for nytt skilt.

Endring av navn ved porttelefon er uten omkostninger. Meld fra til styret om ønsket navn.

6 MARKISER, SCREENS, LESKJERMING OG INNGLASSING

Markiser, screens, leskjermer, og innglassing av veranda/uteplass skal være lik for hele sameiet. Godkjenning fra styret må innhentes før montering. Innglassing er fasadeendring og søknadspiktig. Søknad eller melding om innglassing til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Kontakt styret for retningslinjer som gjelder farge/stoff og leverandør.

7 RENHOLD

Vaskebyrå benyttes til vask av innvendig fellesområde. Det skal ikke lagres noe i ganger eller fellesarealer som er til hinder for de som vasker. Dørmatter skal ligge inne i leiligheten.

Vindusvask skjer to ganger i året, vår og høst. Nærmere opplysninger blir sendt ut i eget informasjonsskriv og på <https://vibbo.no/foyntaket>.

8 BEKJEMPELSE AV SKJEGGKRE

Det er påvist skjeggkre i sameiet (leiligheter og bodområder) samt næringsdelen. Med god oppfølging fra den enkelte vil det være mulig å holde skjeggkrebestanden på et akseptabelt

nivå. Ifølge folkehelseinstituttet finnes det ingen fullgod bekjempelsesstrategi.

Mye kan gjøres for å forebygge: Rask fjerning av pappemballasje, gode renholdsrutiner, oppbevaring av tørrfor i tette bokser og begrenning av fuktighet.

Det kan du lese mer om på <https://vibbo.no/foyntaket> under temaer.

9 AVFALLSHÅNDTERING

Søppelrommet for leilighetene i Storgaten 32 befinner seg i 2. etasje, én etasje ned i forhold til inngangen. Søppelrommet i Rådhusgaten befinner seg i 1. etasje, ved hovedinngangsdøren.

Rommet er kun beregnet for normalt husholdningsavfall. Alt annet avfall, samt avfall som ikke får plass i søppelcontainere, må man selv ta hånd om.

I søppelrommene er det utplassert søppelcontainere for matavfall (brunt lokk), glass/metall (oransje lokk), papir (blått lokk) og restavfall (grønt lokk). I tillegg er det stativ med plastsekker for plastavfall.

Unngå søl omkring søppelbeholdere.

Ruller med matavfallsposer oppbevares i søppelrommet. Beboere henter her etter behov.

Vaktmester vil tre ganger i uken (på hverdager) inspisere rommet og erstatte fulle beholdere med tomme.

Det er viktig at alle beboere sørger for god sortering av avfallet!

10 BODER OG BODOMRÅDET

Bodene befinner seg i kjelleretasje. Du får tilgang til bodområdet med samme nøkkel som du bruker til din leilighet.

Bodområdet vaskes to ganger i året, ellers er det viktig at alle gjør det hver enkelt kan for å holde området pent og rent.

Det er ikke tillatt å lagre ting utenfor egen bod.

Det er ikke tillatt å gjøre arbeider eller dyrke hobbyer i egen bod eller i bodområde – dette er et område utelukkende til lagring.

Det er ikke tillatt å lagre gass eller brennbare væsker i bodene.

NB! Av hensyn til brannsikkerheten og sprinkleranlegget må vegger i bodene ikke dekkes til med plater eller forheng og det kan ikke stables høyere enn maks. 50 cm fra sprinklerhodene.

11 TAKTERRASSENE

Takterrassene i 4. og 8. etasje er først og fremst for beboere til privat bruk, for uformelle nabotreff og sosiale sammenkomster i regi av sameiet. Gjester invitert av beboerne er velkomne, men høylytte fester og vorspiel/nachspiel er ikke ønskelig. Takterrassene skal ikke være i bruk mellom kl. 23.00 og 06.00. Nyttårsaften og 17. mai skal takterrassene ikke være i bruk mellom kl. 01.00 og 06.00.

Puter tilhørende utemøbler i 8. etasje skal ikke fjernes herfra, men lagres i tilhørende bod etter bruk.

På grunn av brannfaren er det røykeforbud på takterrassen i 8. etasje. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på takterrassene. Grilling skal foregå under konstant tilsyn og med slukningsutstyr i umiddelbar nærhet.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FOYNTAKET

Vedtatt i årsmøte 22. mars 2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Endret i årsmøte 5. mars 2020

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Foyntaket ("**Sameiet**"). Sameiet består av eiendommen gårdsnummer 1002, bruksnummer 266 i Tønsberg kommune, med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. mars 2018.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av én boligdel («**Boligdelen**») og én næringsdel («**Næringsdelen**»). Boligdelen består av 52 boligseksjoner (snr. 2-53) og Næringsdelen av én næringsseksjon (snr. 1).
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes areal (BRA), eksklusive tilleggsdeler og terrasser/balkonger, hvor arealet til snr. 1 er vektet med 50 %, og arealet til boligseksjonene er vektet med 100 %.
- 2.4 Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 2.6. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Kravet om varsling av leieforhold til styret gjelder ikke for utleie av lokaler i Næringsdelen.
- 2.6 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- 2.7 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- 2.8 Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

- 3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
- 3.3 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 3.4 Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.
- 3.5 Seksjon nr. 22, 23, 24, 29 og 30 skal ha eksklusiv bruksrett til uteområdet i forlengelsen av sine respektive bruksenheter, 2 meter ut fra egen yttervegg. Denne enerett gjelder i 30 år.
- 3.6 Boligdelen skal uten tidsbegrensning ha enerett til bruk av Sameiets fellesarealer på tak, med adkomstrett for Næringsseksjonen til egne og felles tekniske rom, anlegg og installasjoner.
- 3.7 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen. Husordensreglene kan ikke begrense seksjonseierens lovlige bruk av bruksenhetene som er i samsvar med disse vedtekter, f.eks. ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser o.l., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

4 PARKERING

- 4.1 Til enkelte seksjoner er det knyttet en rett til å disponere parkering utenfor Eiendommen. Forvaltning av disse parkeringsplassene er ikke en del av Sameiets ansvar, ut over det som fremgår av punkt 4.2. Kostnader relatert til parkeringsplasser dekkes av de seksjonseiere som har parkeringsrett, med oppgjør direkte til eier av parkeringsanlegget.
- 4.2 Det fremgår av rammetillatelsen for etablering av boliger på Eiendommen, at minst én parkeringsplass skal være opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Eier av den seksjonen som får rett til å disponere denne parkeringsplassen, plikter å etterkomme styrets eventuelle pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik tilrettelagt parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan

ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som selv kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering.

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Så langt ikke annet fremgår av vedtektene, skal den enkelte seksjonseier besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten i samsvar med eierseksjonsloven § 32, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- 5.2 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- 5.3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også utgangsdør til balkonger/terrasser og innsiden av balkonger og terrasser, herunder sluk og gulvbelegg, samt andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
- 5.4 Seksjonseierne skal selv sørge for vedlikehold av sine boder. Drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger knyttet til de rommene som bodene befinner seg i, herunder tekniske fellesfunksjoner, er Sameiets ansvar.
- 5.5 Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- 5.6 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.7 Styret har ansvar for brannsikring av fellesareal. Styret skal påse at den enkelte seksjonseier overholder de krav som stilles til brannsikring av bruksenheten jf. punkt 5.5, og har rett til og plikt til å foreta nødvendige forebyggende tiltak dersom seksjonseieren ikke har overholdt sine forpliktelser. Styret skal gis årlig tilgang til besiktigelse og tilsyn av alt påkrevd brannsikringsutstyr i seksjonene. Styret kan også kreve umiddelbar adgang til besiktigelse av en seksjon dersom dette er nødvendig av hensyn til brannsikring, vedlikehold og sameiets anliggende eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge øvrige forhold som er i strid med vedtektene.
- 5.8 I samsvar med eierseksjonsloven § 33 skal Sameiet holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, er Sameiets ansvar. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt én eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører til seksjonene er Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert punkt 6.
- 5.9 Sameiet besørger vask av alle vinduer i fellesarealer. I forbindelse med utførelse av utvendig vask av slike vinduer, besørger Sameiet også utvendig vask av de av bruksenhetenes vinduer som helt eller delvis ikke kan åpnes og vaskes fra innsiden. Kostnader ved vindusvask som nevnt foran, er felleskostnader. Vasking av vinduer til bruksenhetene ut over det som er nevnt i andre setning foran, er den enkelte seksjonseiers ansvar.

6 FELLESKOSTNADER

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen, som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
- 6.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 Felleskostnader som gjelder både Boligdelen og Næringsdelen skal dekkes av alle seksjonene. Felleskostnader som kun gjelder Næringsdelen skal dekkes av næringsseksjonen, og felleskostnader som kun gjelder Boligdelen skal dekkes av boligseksjonene, med følgende presiseringer vedrørende enkelte utgifter:
- 6.4.1 Utgifter som kun skal dekkes av Boligdelen:
- (a) Reparasjon, drift og vedlikehold, herunder utskifting av:
 - Boligdelens fasadevegger, inklusive vinduer, unntatt bærende konstruksjoner
 - Fellesarealer på tak, ned til takets tettesjikt
 - Utemøbler, lekeapparater m.m.
 - Bodrom i Storgaten 32, jf. punkt 5.4
 - Tekniske rom, installasjoner og anlegg som kun betjener Boligdelen
 - (b) Snømåking og strøing av gangveier og oppholdsområder på fellesarealer på tak
 - (c) Vask av vinduer i Boligdelen
 - (d) 90 % av utgifter til forretningsførsel for Sameiet
 - (e) Vaktmestertjenester som kun gjelder Boligdelen
- 6.4.2 Utgifter som skal dekkes av Næringsdelen
- (a) Reparasjon og vedlikehold, herunder utskiftninger av Næringsdelens fasade, inklusive vinduer, unntatt bærende konstruksjoner
 - (b) Vask av vinduer i næringsdelen
 - (c) 10 % av utgifter til forretningsførsel for Sameiet
 - (d) Vaktmestertjenester som kun gjelder Næringsdelen
- 6.4.3 Kostnader relatert til bodrom i Rådhusgt. 1, jf. punkt 5.4, fordeles forholdsmessig mellom Boligdelen og Næringsdelen etter det areal som de respektive bodene utgjør.
- 6.5 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt. Felleskostnader som påløper med samme kostnad per seksjon (fra leverandør) skal fordeles likt mellom seksjonene.
- 6.6 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.7 Bygget er utstyrt med isvannsmaskin som forsyner Boligdelen og Næringsdelen med isvann til kjøling. Kostnader til drift og vedlikehold, herunder strøm og normale servicekostnader knyttet til isvannsmaskin med tilhørende utstyr samt røropplegg/pumper som forsyner både Boligdelen og Næringsdelen, skal fordeles mellom

Næringsdelen og Boligdelen etter målt forbruk. Kostnader knyttet til pumper/røropplegg som kun forsyner Næringsdelen med kjøling, dekkes av Næringsdelen, og tilsvarende skal kostnader som kun gjelder Boligdelen dekkes av Boligdelen. Boligdelens andel av kostnadene skal deretter fordeles mellom boligseksjoner som har kjøling, etter forbruk i henhold til undermålere. Kostnader knyttet til avlesning av undermålere fordeles likt mellom boligseksjoner med kjøling.

- 6.8 Kostnader ved større reparasjonsarbeider, oppgradering og bytte av isvannsmaskin med tilhørende utstyr samt røropplegg/pumper som forsyner både Boligdelen og Næringsdelen, skal fordeles med 50 % på Næringsdelen og 50 % på Boligdelen. Boligdelens andel av slike kostnader skal fordeles likt mellom boligseksjoner som har kjøling.
- 6.9 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.10 For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

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

8 ÅRSMØTET

- 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseier(e) som (til sammen) har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- 8.4 Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
- 8.5 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

- 9.1 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
- 9.2 Innkalling sendes normalt som e-post. Seksjonseiere som ønsker innkalling sendt i papirformat må registrere dette hos regnskapsfører.
- 9.3 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.4 Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 9.5 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 9.6 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

- 10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- (a) Konstituering.
 - (b) Styrets årsberetning.
 - (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
 - (d) Valg av styre og styreleder.
 - (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter seksjonenes sameierbrøk.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Næringsseksjonen har ikke stemmerett i saker som kun gjelder og kun skal bekostes av Boligdelen. Slike saker skal kun stemmes over av boligseksjonene. I disse sakene har hver boligseksjon én stemme hver, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- 11.5 Boligdelen har ikke stemmerett i saker som kun gjelder og kun skal bekostes av Næringsseksjonen. Slike saker skal avgjøres av næringsseksjonen.
- 11.6 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - (e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
 - (f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis nevnte tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- 11.7 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- 11.8 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12 STYRET

- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fra tre til fem medlemmer og minst to varamedlemmer. Minst ett av styremedlemmene og ett varamedlem skal velges blant kandidater fremmet av næringsseksjonen. Styrets medlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
- 12.2 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget.
- 12.3 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- 12.4 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.
- 12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.6 I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.7 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

12.8 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

12.9 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
- 13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, for boligenhetene skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
- 14.2 Ved montering av solskjerming i form av screens skal kasse/skinner leveres i farge RAL7021 og duk i farge T71818 eller tilsvarende. Markiser tillates kun montert over egen terrasse (eventuelt terrasse med eksklusiv bruksrett). Kasse/armer leveres i farge RAL7021 med duk i farge T71818 eller tilsvarende.
- 14.3 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

15 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

- 15.1 Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
- 15.2 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

16 MISLIGHOLD

- 16.1 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.

17 FRAVIKELSE

- 17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

18 MINDRETALLSVERN

- 18.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19 FORRETNINGSFØRER

- 19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

20 REVISJON OG REGNSKAP

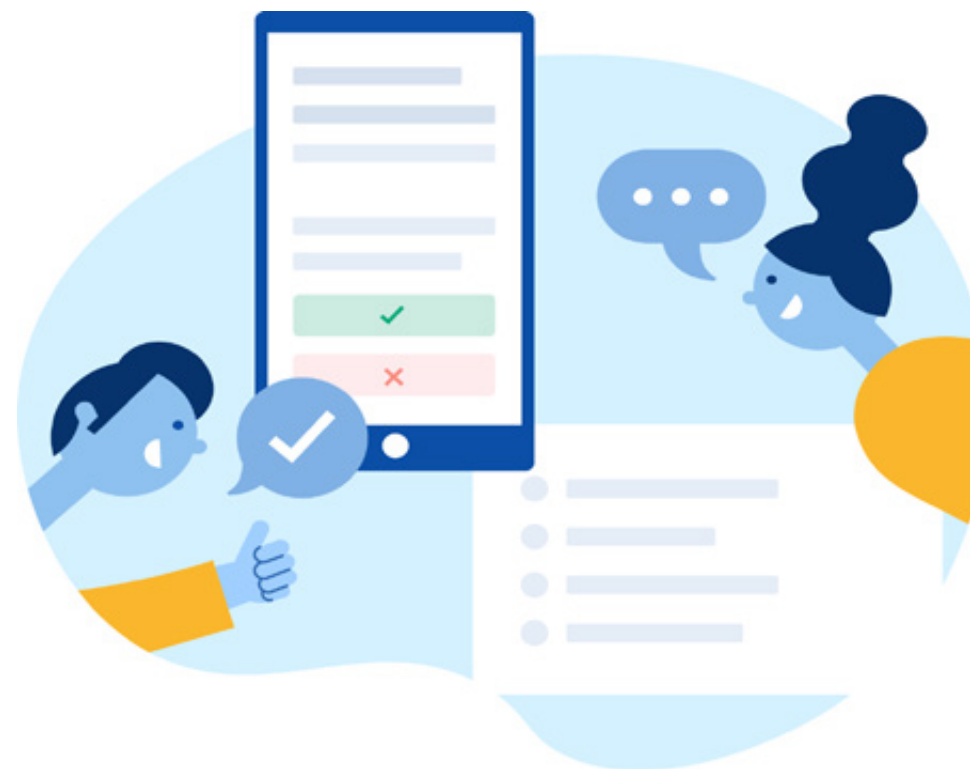
- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Årsmøte 2023

Sameiet Foyntaket

27. mars 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Foyntaket

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mars 2023 kl. 19:00, Loungen på Friends.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokoll-vitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Behandling av årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Foyntaket

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet foreslår og velger møteleder, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets leder velges som møteleder

Forslag til vedtak

Øivind Størdal Lund velges som styreleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseiere, eventuelt representanter med fullmakt fra seksjonseier, registreres i en frammøteliste ved oppmøte.

Styrets innstilling

Styret foreslår at frammøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Frammøtelisten og eventuelle fullmakter legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokoll-vitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Trine Amble til å føre årsmøteprotokollen. Jan Inge Auganes foreslås valgt som protokoll-vitne, sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Trine Amble velges til å føre protokollen. Jan Inge Auganes velges som protokoll-vitne, sammen med møteleder

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Behandling av årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og regnskap godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3334 Sameiet Foyntaket.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fastsettelse av styrehonorar.

Styrets innstilling

Grunnet stor arbeidsmengde , særlig i forbindelse med oppfølgingen av reklamasjonssaker, foreslås det at styrets honorar økes fra kr 160.000,- til kr 200.000,- i regnskapsåret 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder og 3 styremedlemmer

Innstilling

Styret foreslår at valgkomiteens kandidater blir valgt

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øivind Størdal Lund
Valgkomiteen mener at ved å gjenvelge sittende styreleder, oppnår sameiet den ønskede kontinuiteten, særlig i arbeidet med de pågående reklamasjonssakene.

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Geir Kaasa
Valgkomiteen mener at ved å gjenvelge sittende nestleder, oppnår sameiet den ønskede kontinuiteten, særlig i arbeidet med de pågående reklamasjonssakene.

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Elin Helene Aarø Strandli
Hun ønsker å bidra i styret og bor på Foyntaket i deler av vinterhalvåret

Valg av 1 styremedlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 3:

- Trine Amble
Hun ønsker å bidra i styret og bor på Foyntaket

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Sonberg
Hun ønsker å bistå styret ved behov og bor på Foyntaket.
- Svennik Pettersson
Han ønsker å bistå styret ved behov og bor på Foyntaket

Årsrapport for 2022

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret		
Leder	Øivind Størdal Lund	Gårdboveien 6
Nestleder	Geir Kaasa	Maigullveien 5
Styremedlem	Trine Amble	Storgaten 32
Styremedlem	Elin Helene Aarø Strandli	Strandåsveien 68
Styremedlem	Hanna Myhre Kaupang	Otterlei Eiendom
Varamedlem	Svennik Pettersson	Storgaten 32
Varamedlem	Knut Lepsøe	Rådhusgaten 1
Varamedlem	Kristian Flåtnes	Vennerødveien 302

Valgkomiteen

Jan Inge Auganes Rådhusgaten 1

Styrets medlemmer og varamedlemmer har i 2022 bestått av 5 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn, ved valg og ansettelse.

Styret har følgende e-post adresse: foyntaket@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Generelle opplysninger om Sameiet Foyntaket

Sameiet består av 53 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummeret 921367228 og ligger i Tønsberg Kommune, med følgende adresse:

* Rådhusgaten 1

* Storgaten 32

Gårds- og bruksnummer 1002 266

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO avdeling Tønsberg.

Styrets arbeid i 2022

Det ordinære årsmøtet ble gjennomført som et fysisk møte. Dugnadene er blitt gjennomført som planlagt, og det er blitt arrangert en sommerfest. Det er blitt gjennomført et beboermøte i forbindelse med årsmøtet. Styremøtene er i all hovedsak blitt gjennomført fysisk på Friends.

Styremøter

Det har i 2022 vært avholdt 13 styremøter, inkludert regnskapsmøte og konstituerende møte. Det er behandlet 40 ulike saker, men hvor 10 saker har vært oppe i flere styremøter. Det har også vært gjennomført 20 møter og befaringer samt mange telefonsamtaler og epost-korrespondanse med eksterne leverdører og samarbeidspartnere.

Her kommer en oppsummering av sakene styret har jobbet med i 2022:

- Forberedelser til ordinært årsmøte 2022
- Oppfølging av reklamasjonssaker:
 - Fasadeplater i Tjømegata, Nedre Langgate og Rådhusgata
 - Avløpsrørene i boligdelen
 - Lekkasjer fra takterrassen i 4.etasje
 - Betongdekket i atriet
 - Ytterdører i atriet
 - Avstillingspanel til brannalarm i boenhetene
 - Sirkulasjonspumpe for varmtvann
 - Belysningen i bodområdet
 - Oppfølging av gjenstående arbeider i atriet
- Luktproblematikken (avdekke årsaker/kilder og gjennomføre tiltak)
- Oppfølging av lekkasjer i bodområdet.
- Sikring av takkonstruksjon under fellesområdet i 4.etasje ved store snømengder
- HMS:
 - Ny brannvarslingsrutine (direkte varsling til brannvesenet)
 - Reforhandling av Securitas avtale (kun heis og innbrudd)
 - Brannprosedyre og risikovurderinger
 - Informasjon til beboerne og beboernes egenkontroll
- Generell økonomi- og leverandøroppfølging og etablering av avtale om kassekreditt på grunn av stram økonomi/likviditet
- Sluttforhandlet avtaler og oppstart av Vaktmesterservice Vestfold AS og Nell Renhold AS
- Reforhandling av avtale på varmeanlegg med Tørjesen
- Økonomiprognose og budsjett 2023
- Avlesning av kjølevannsmålere og foretatt avregning av kjølevann
- Oppgradering av informasjonsskriv (norsk og engelsk) på Vibbo
- Bestilling av luftfilter vår og høst

- Vask av vinduer, glassrekkverk og glasstak i 5. etasje vår og høst
- Rydding i aviskassen Storgaten
- Bestilling av postkasse- og dørskilt til nye eiere og beboere
- Oppdatering av navn porttelefon og kontakt med utleiere om navn mv.
- Oppdatering av beboerlister inkl. i mapper ved utgangene
- Opphenging og fjerning av oppslag i oppslagstavlene

Hage- og hyggelaget:

- Planlegging og gjennomføring av sosiale sammenkomster
- Organisering av dugnad, vår og høst
- Møblering og oppgradering av terrassen i 8. etasje
- Planting og rydding på terrassene i 4. og 8. etasje
- Anskaffelse og montering av redskapsbod i 4. etasje

STYRETS PLANER FOR 2023

I tillegg til ordinær drift, herunder planlegge og gjennomføre styremøter og oppfølging av regnskap og budsjett, planlegger styret å jobbe med disse sakene:

- Fortsatt oppfølging av reklamasjonsaker
- HMS:
 - Brannvernøvelse
 - Samordning av HMS-arbeidet - næring/bolig
 - Risikovurderinger
- Vedlikeholds- og investeringsplan for Sameiet Foyntaket
- Utvikle felles digital mappestruktur (Teamsrom)
- Klargjøre grenseoppgangen mellom styrerommet, Vibbo og Teamsrom
- Gjennomgå og vurdere leverandører og avtaler
- Befaringer og møter med eksterne samarbeidspartnere, ved behov
- Felles vask av vinduer og glasstak i atriet, vår og høst
- Bestilling og levering av dørskilt, filter mv.
- Organisere 2 filterbestillinger
- Hage- og hyggelaget:
 - Møblering av takterrassen i 8.etasje
 - Arrangere 2 dugnader og 2 sosiale sammenkomster

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 348 000 til å dekke sameiets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet Foyntaket.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Foyntaket

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Foyntaket.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2022 - Resultatregnskap 2022 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GJXFF-JBVHJ-JSXKG-10GTF-BQFT6-J5VDA

Penneo Dokumentnøkkel: GJXFF-JBVHJ-JSXKG-10GTF-BQFT6-J5VDA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-12 09:07:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GJXFF-JBVHJ-JSXKG-10GTF-BQFT6-J5YDA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

SAMEIET FOYNTAKET
ORG.NR. 921 367 228, KUNDENR. 3334

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 706 166	1 700 703	1 669 000	2 396 000
Avregning felleskostnader næring		126 383	36 388	0	0
Andre inntekter	3	10 918	1 015	80 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 843 467	1 738 106	1 749 000	2 406 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-14 100	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-160 000	-100 000	-160 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 845	-6 280	-6 000	-6 900
Forretningsførerhonorar		-112 330	-109 060	-110 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-11 682	-16 054	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-277 622	-418 893	-297 500	-348 000
Forsikringer		-139 869	-126 609	-130 000	-150 000
Energi/fyring	9	-438 376	-410 889	-375 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 976	-155 376	-160 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-547 581	-426 657	-499 800	-536 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 848 841	-1 783 917	-1 786 500	-2 089 100

DRIFTSRESULTAT	-5 374	-45 811	-37 500	316 900
-----------------------	---------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 496	23 464	0	0
Finanskostnader	12	-1 397	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 099	23 464	0	0

ÅRSRESULTAT	15 725	-22 347	-37 500	316 900
--------------------	---------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-22 347		
Til opptjent egenkapital		15 725	0		

SAMEIET FOYNTAKET
ORG.NR. 921 367 228, KUNDENR. 3334

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 753	3 570
Kundefordringer		2 215	4 339
Forskuddsbetalte kostnader		49 244	58 378
Andre kortsiktige fordringer	13	126 383	19 899
Energiavregning	14	59 698	0
Driftskonto OBOS-banken		133 400	306 809
Sparekonto OBOS-banken		619	614
SUM OMLØPSMIDLER		377 312	393 608
SUM EIENDELER		377 311	393 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		185 620	169 895
SUM EGENKAPITAL		185 620	169 895
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 334	6 309
Leverandørgjeld		184 357	91 359
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Energiavregning		0	9 700
Annen kortsiktig gjeld		0	116 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 691	223 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 311	393 608
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 7.3.2023, styret i sameiet Foyntaket

Øivind Størdal Lund /s/
styrets leder

Trine Amble /s/

Hanna Kaupang /s/

Elin Helene Aarø Strandli /s/

Geir Kaasa /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 399 674
Altibox	155 376
Felleskostnader næring	144 516
Strøm bod	6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 706 166

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	143
Skilt	10 775
SUM ANDRE INNTEKTER	10 918

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 845.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 682
SUM KONSULENTHONORAR	-11 682

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 269
Drift/vedlikehold VVS	-27 368
Drift/vedlikehold elektro	-19 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 984
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 390
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 553
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 724
Kostnader dugnader	-1 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-277 622

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 748
Fjernvarme	-359 628
SUM ENERGI / FYRING	-438 376

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 638
Vaktmestertjenester	-380 722
Renhold ved firmaer	-144 999
Snørydding	-7 926
Andre fremmede tjenester	-2 906

Andre kontorkostnader	-4 333
Gaver	-843
Bank- og kortgebyr	-830
Velferdskostnader	-1 385
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-547 581

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 020
SUM FINANSINNTEKTER	22 496

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-1 397
SUM FINANSKOSTNADER	-1 397

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning næring	126 383
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	126 383

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-32 280
SUM INNTEKTER	-32 280

KOSTNADER

Strøm	91 978
SUM KOSTNADER	91 978

SUM ENERGIAVREGNING	59 698
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87744567. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

Selskapsnummer: 3334 **Selskapsnavn:** Sameiet Foyntaket

BRUK BLOKKBOKSTAV

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



Tønsberg
kommune

Kommunedelplan

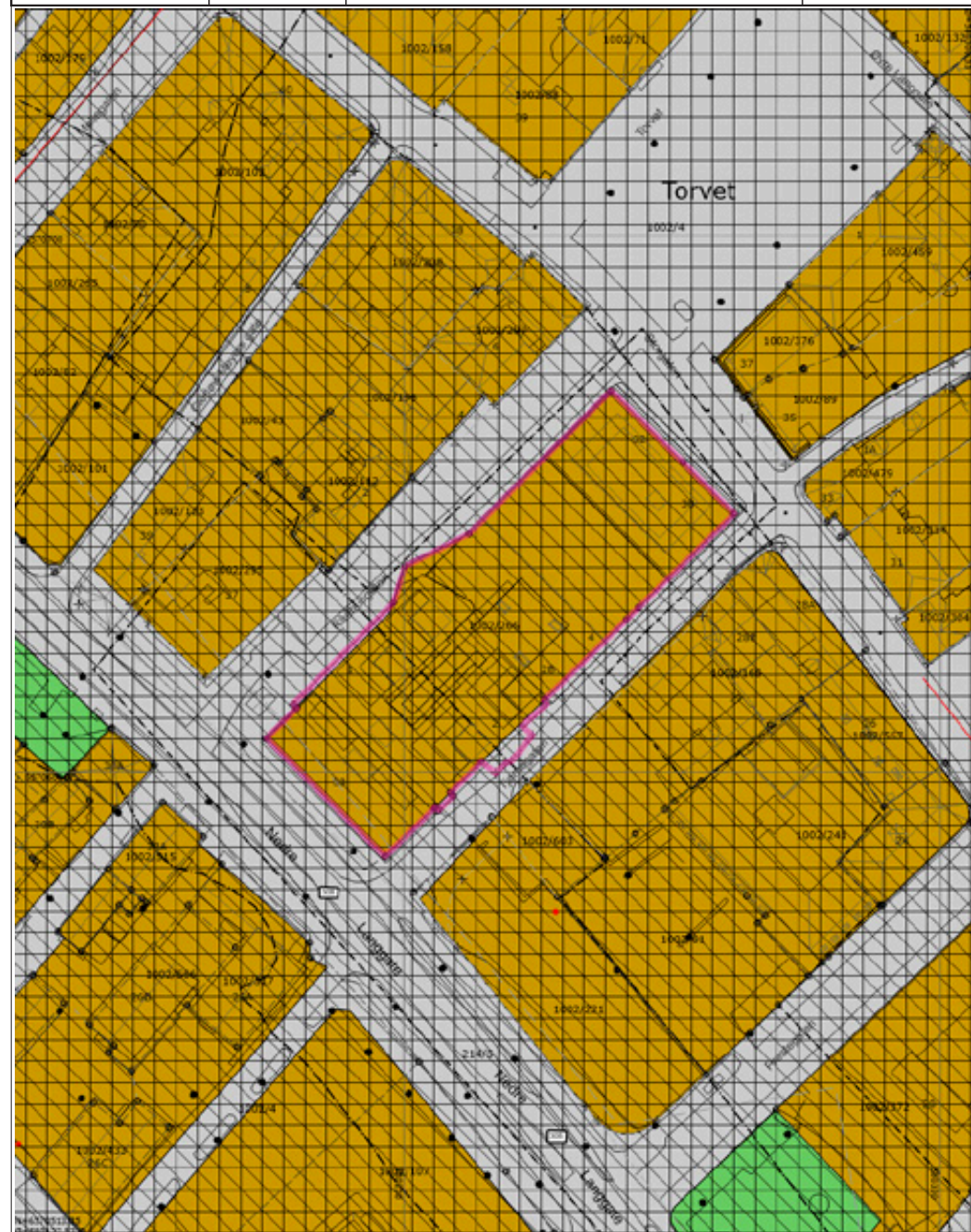
Eiendom: Gnr: 1002 Bnr: 266 Fnr: 0 Snr: 31

Adresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Annen info: Sentrum, Byplan 2018 - 2030 TBG



Målestokk
1:1000



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Tegnforklaring

-  Nøyaktig eiendomsgrense

 Anslått grensepunkt

 Diverse

 Gatelys (Lysarmaturt)

 Bygningsdelelinje

 Takkant

 Trapp inntill bygg

 Vegdekkekant

 Fylkesvegboкс

 KpBestemmelseGrense

 Strandlinje sjø

 Sykkelveg - På bakken - Nåværende

 Grense for støysoner

 Sentrumsformål - Nåværende

 Høydekurve
-  Anslått eiendomsgrense

 KpOmråde gjeldende

 Samferdsel

 Mast

 Bygningslinje

 Takoverbyggkant

 Veranda

 Husnummer

 Fylkesveg gatenavn .

 KpBestemmelseOmråde

 Hovedveg - På bakken - Nåværende

 Grense for arealformål

 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende

 Veg - Nåværende
-  Nøyaktig grensepunkt

 Matrikkelnummer.

 Gatelys (belysningspunkt)

 Skap

 Mønelinje

 Taksprang

 Annet vegareal avgrensning

 Husnummer med bokstav

 Kommunalveg gatenavn .

 Byggegrense

 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende

 Grense for gjennomføringsoner

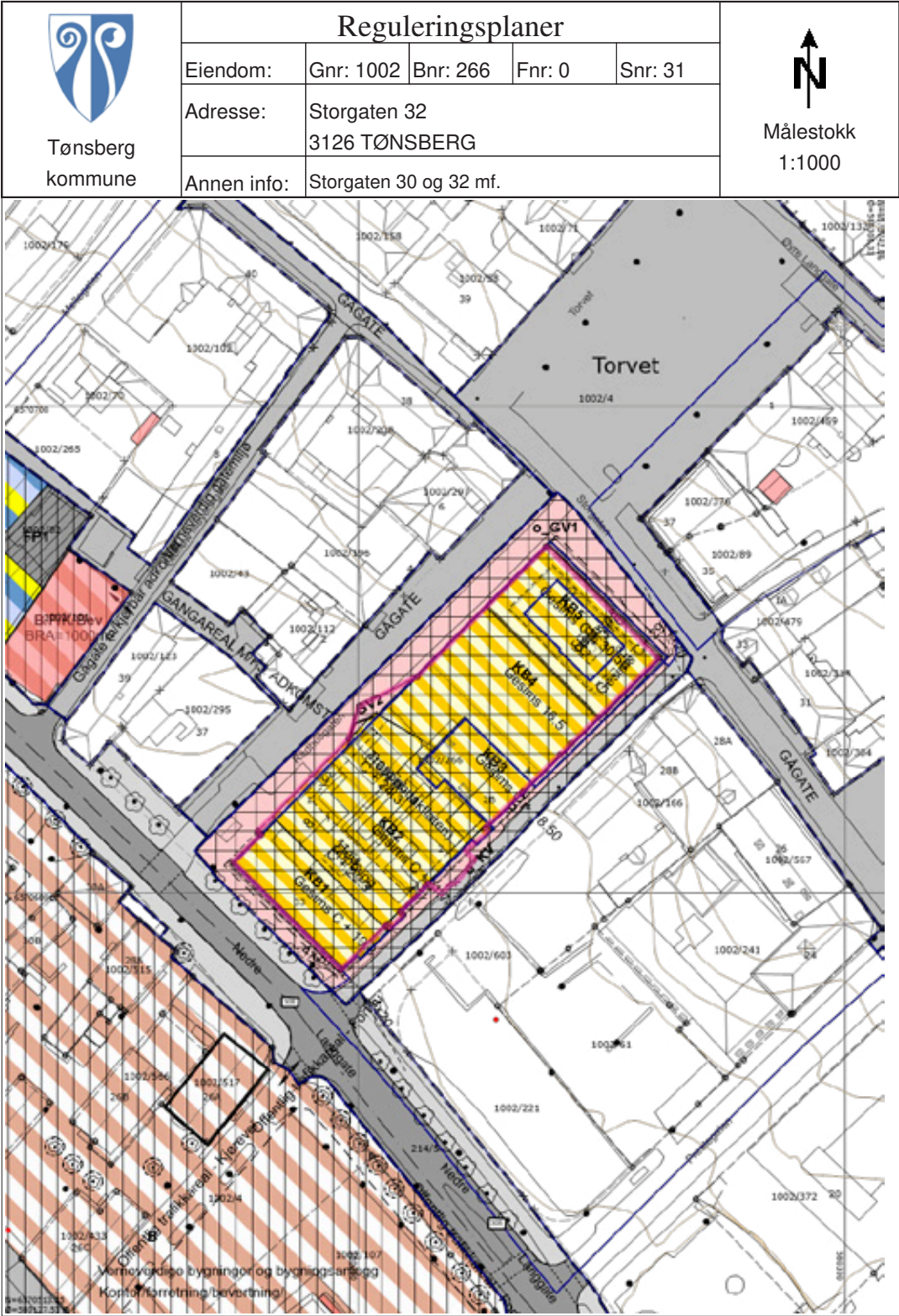
 Omforming

 Grønnstruktur - Fremtidig



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Diverse
	Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)		Gatelys (Lysarmaturt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboкс
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		KpOmråde planforslag
	Høydekurve				



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	Diverse		Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)
	Gatelys (Lysarmaturl)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	RpBåndleggingGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpRegulertHøyde		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Gangveg		Gatetun		Felles parkeringsplass
	Bolig/Forretning/Kontor		Annet kombinert formål		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg		Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate		Høydekurve		



Tønsberg kommune

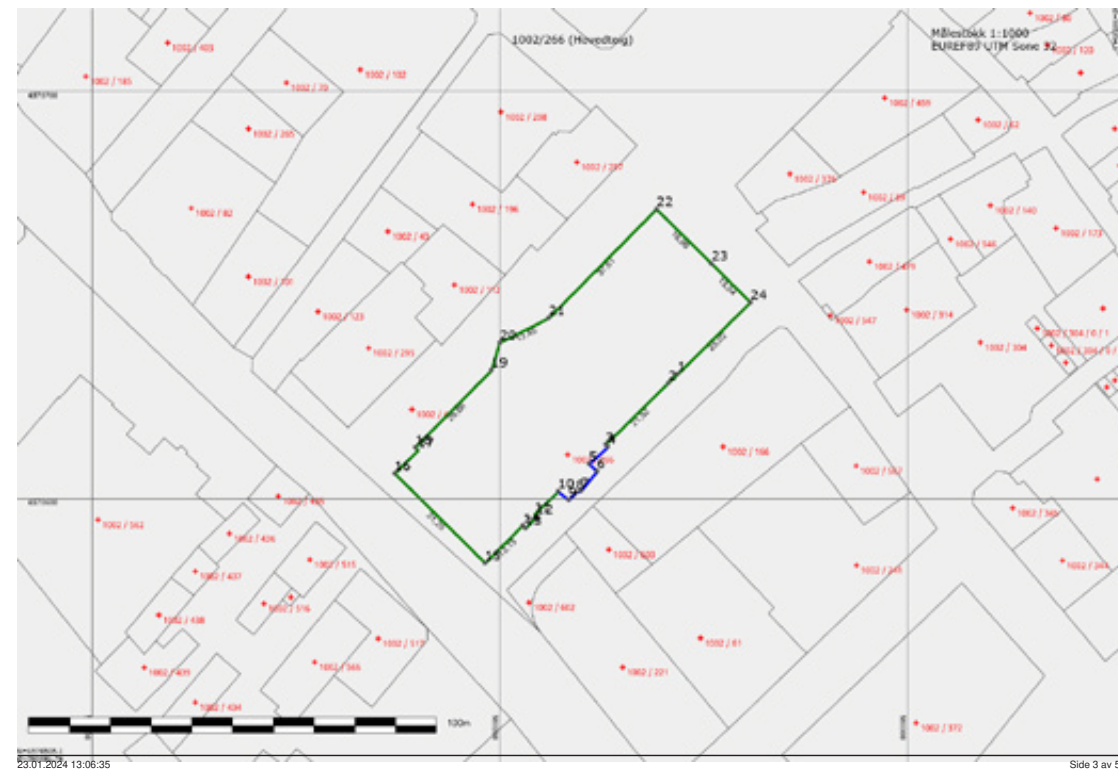
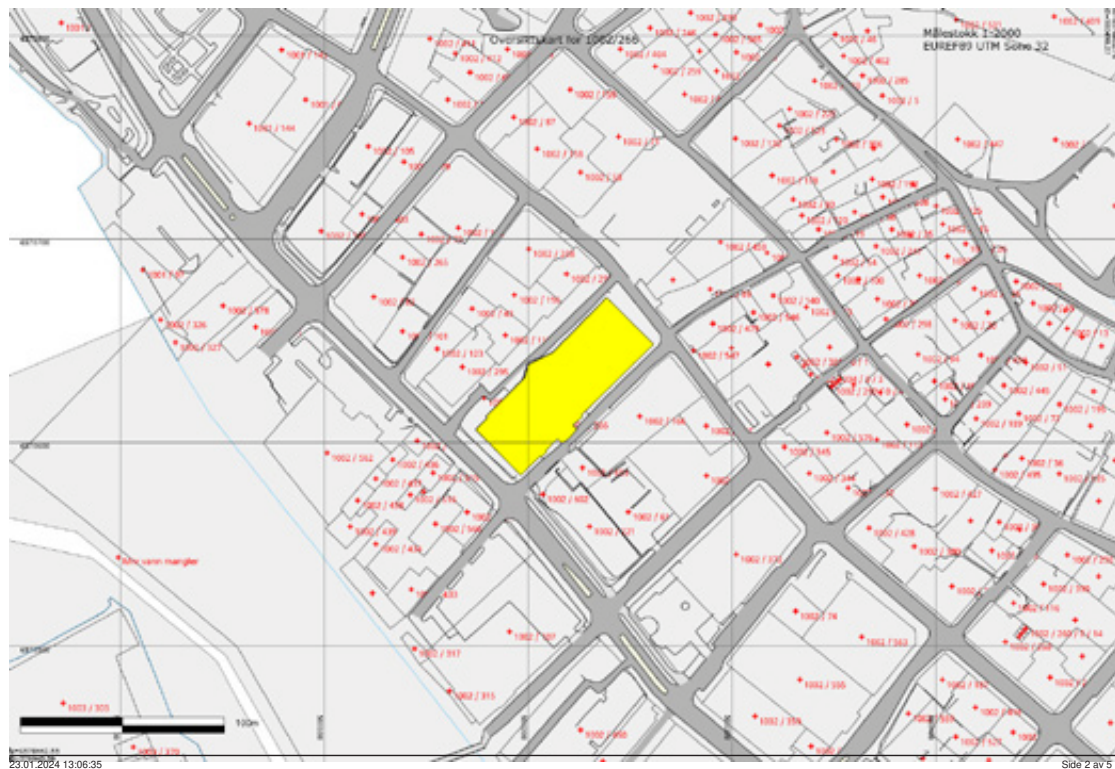
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	1002	266	0	31

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater							
Areal: 3020,60 Arealmerknad:							
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570610,74 Øst: 580216,81							
Ytre avgrensning							
Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570630,67	580243,75	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,28	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570628,37	580241,41	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,52	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570613,30	580226,05	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			0,81	Ikke hjelpelinje		36	
4	6570612,73	580226,62	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	36	
			6,24	Ikke hjelpelinje		36	
5	6570608,58	580221,96	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	36	
			2,68	Ikke hjelpelinje		36	
6	6570606,77	580223,94	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	36	
			6,15	Ikke hjelpelinje		36	
7	6570602,02	580220,03	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	36	
			1,29	Ikke hjelpelinje		36	
8	6570601,56	580218,82	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	36	
			2,59	Ikke hjelpelinje		36	
9	6570599,71	580217,01	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	36	
			3,38	Ikke hjelpelinje		36	
10	6570601,84	580214,38	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,15	Ikke hjelpelinje		13	
11	6570596,13	580208,56	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			0,81	Ikke hjelpelinje		13	
12	6570595,55	580209,13	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,89	Ikke hjelpelinje		13	
13	6570592,79	580206,38	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			0,86	Ikke hjelpelinje		13	
14	6570593,40	580205,78	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

23.01.2024 13:06:35

Side 4 av 5

			13,13	Ikke hjelpelinje		13	
15	6570584,21	580196,41	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			31,25	Ikke hjelpelinje		13	
16	6570606,24	580174,25	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,09	Ikke hjelpelinje		13	
17	6570611,91	580180,02	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			1,00	Ikke hjelpelinje		13	
18	6570612,61	580179,31	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			26,66	Ikke hjelpelinje		13	
19	6570631,61	580198,01	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			7,00	Ikke hjelpelinje		13	
20	6570638,29	580200,11	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			13,45	Ikke hjelpelinje		13	
21	6570644,39	580212,09	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			37,61	Ikke hjelpelinje		13	
22	6570671,10	580238,57	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			18,96	Ikke hjelpelinje		13	
23	6570657,73	580252,01	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			13,54	Ikke hjelpelinje		13	
24	6570648,19	580261,61	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,02	Ikke hjelpelinje		13	

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

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

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

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

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

9. 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.

NOTATER

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

NOTATER

[illegible]

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Storgaten 32, 3126 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.



Erlend Løvold

Eiendomsmegler
Telefon 92 66 98 22
Epost erlend.lovold@em1sorost.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal
Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke
Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg
Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy
Torvet 5,
3120 Nøtterøy