



EIENDOM
2005



MOR KRISTINS VEI 21B - REVETAL

Mor Kristins vei 21B, 3174 Revetal

Prisantydning: kr 2 990 000,- + omk.

BRA-i: 61 kvm

BRA Total: 61 kvm

Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMENTIL
MOR KRISTINS VEI 21B





KORT OM EIENDOMMEN

Strøken 3-romsleilighet fra 2020 m/supre solforhold mot vest - FLYTT RETT INN - Svært populært & attraktivt område!

Oppdragsnummer 2230450
Gnr.: 526, Bnr.: 84, Snr.: 3 i Tønsberg kommune.
Vestfold fylke

Adresse Mor Kristins vei 21B, 3174 Revetal
Prisantydning 2 990 000,-
Omkostninger 85 690,-
Totalpris inkl. omk. 3 075 690,-
Mnd. fellesutgift 1 800,-

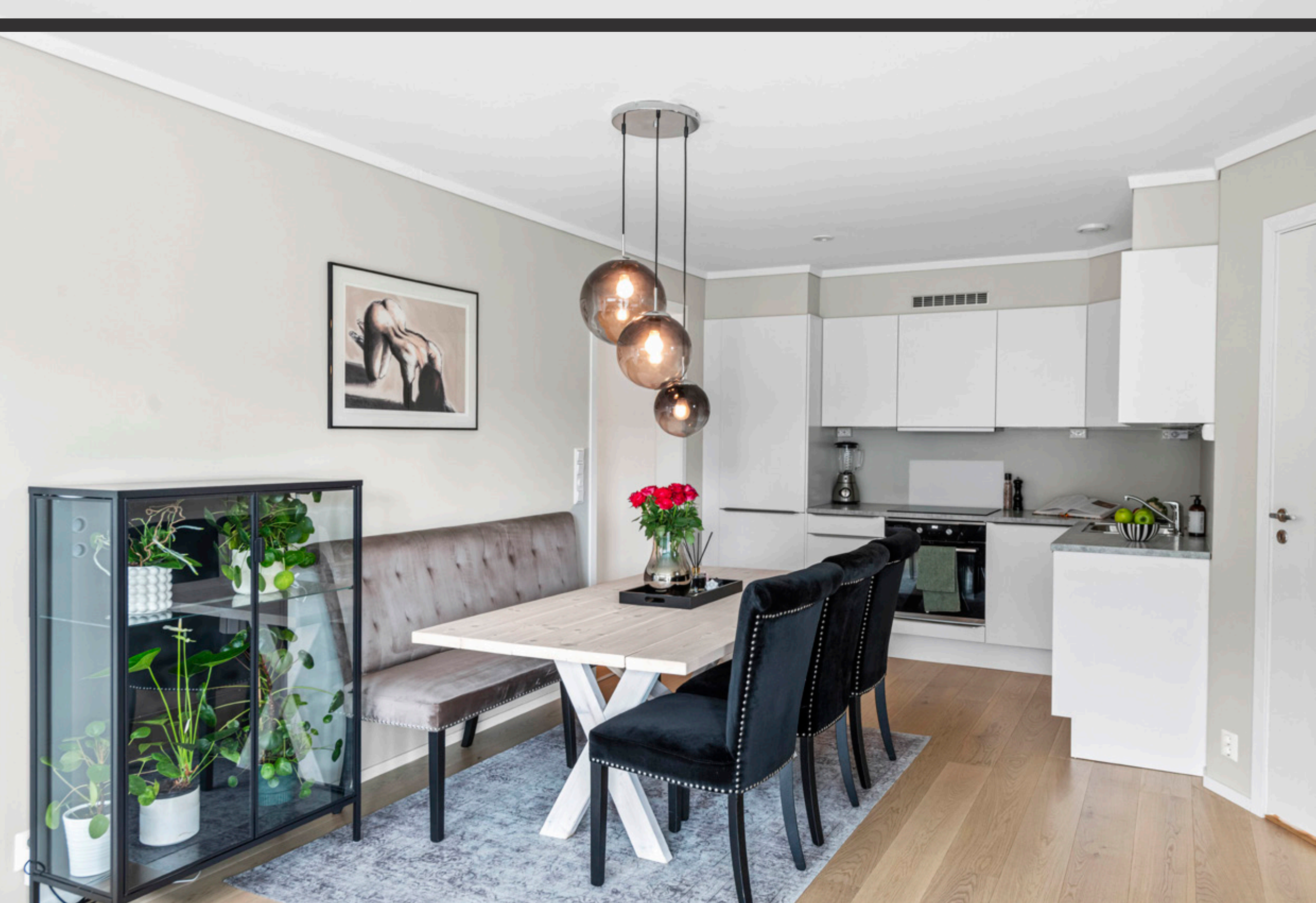
BRA-i/BRA Total 61 kvm/61 kvm
Antall soverom 2
Tomteareal 2418
Eierform tomt Fellestomt
Bolitgtype Leilighet
Byggear 2020
Eierform Eierseksjon







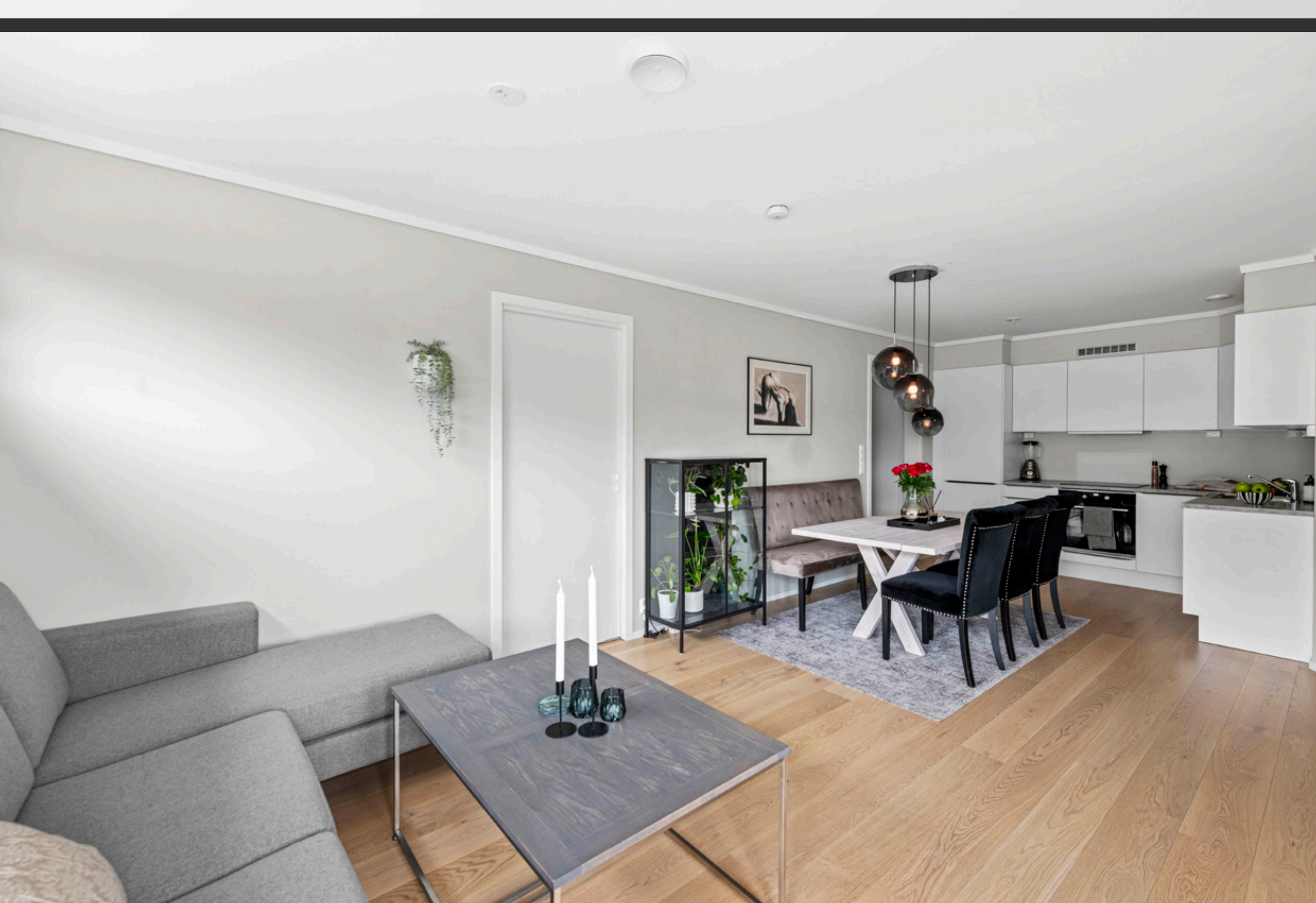




















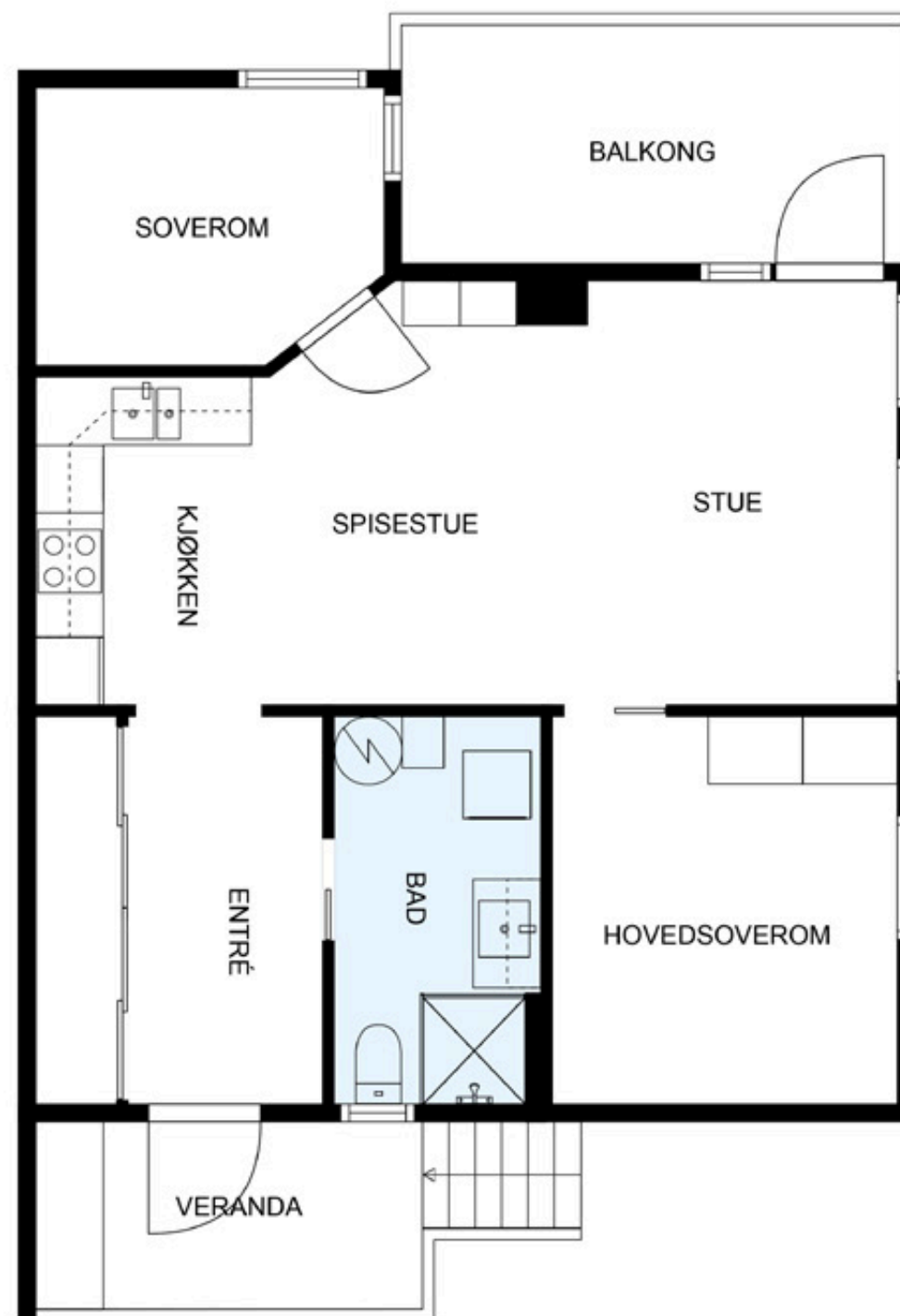












OPPDRAKSNUMMER

2230450

TYPE BOLIG

Leilighet, selveier

EIER

Rikke Vergedal

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Mor Kristins vei 21B - en svært flott, høytliggende leilighet med nydelige solforhold på balkongen, nærhet til barnehage, skole og Revetal sentrum. Her har du en særdeles pent brukt leilighet som har en praktisk og god planløsning, påkostede interiørvalg, mulighet for ildsted og innflytningsklar standard!

Kort fortalt;

- Ny leilighet fra 2020
- 2 romslige soverom
- Behagelig interiør og pertentlig holdt
- Lekkert og stilrent kjøkken med stor innredning
- God plass til romslig spisebord
- Mulighet for ildsted
- Store vindusflater som gir et meget lyst og fint inntrykk
- Innvendig slette flater malt i moderne fargetoner
- Delikat og praktisk badrom
- Stor skyvedørgarderobe i entré/gang
- Vestvendt med svært gode solforhold!
- Gangavstand til barnehage, lekeplass, tuområder m.m!

ADRESSE

Mor Kristins vei 21B
3174 Revetal
2. etasje

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et hyggelig og rolig boligfelt i

Skjeggestadåsen nær Revetal sentrum. Området er svært barnevennlig, og fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flott turterreng.

Det er gangavstand til barnehage og bussholdeplass med god bussforbindelse til Tønsberg og Revetal sentrum.

Kort avstand også til lekeplass (rett i nærheten), fotballbane, skiløyper, ridesenter og badeplasser. Forholdsvis kort avstand til barne- og ungdomsskole, med trygg skolevei på gang- og sykkelsti. Det er cirka 3 km til Revetal sentrum med kjøpesenter, apotek, legekontorer, tannlege, fysioterapi, flere matbutikker, bibliotek, vinmonopol, i tillegg til et variert utvalg av spisesteder. Kort vei til Tønsberg golfklubb, med ni hulls bane. Ellers er det bare 15 minutter inn til Tønsberg sentrum. Om vinteren kjøres det opp skiløyper rett i nærheten.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2020

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking av papp e.l. Vinduer i tre med 3-lags glass. Balkong i trekonstruksjon.

INNHold

2.etg.: Entré/gang med skyvedørgarderobe, flislågt badrom med servantinnredning, wc, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Kjøkken med innredning og åpen løsning mot spisestue/stue. 2 soverom. Utgang til vestvendt balkong fra stua. Sportsbod på bakkeplan.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 58 kvm, Bruksareal: 61 kvm, BRA-i:61 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 11 kvm

2.Etasje: 61 kvm (BRA-i)
Sportsbod på 5 kvm (BRA-e)
Balkong på 11 kvm (TBA)

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

STANDARD

Gjennomgående lekker leilighet med normalt god standard fra byggeåret 2020. Leiligheten er malt i lyse og moderne fargetoner, og fremstår som en meget attraktiv, lys og fin leilighet!

Her kan du flytte inn uten å måtte gjøre noe som helst.

Overflater oppsummert:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap er plassert i bod/garderobe.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

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

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 2 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 mørk 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.

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

OPPVARMING

Det er termostatstyrte varmekabler i entré og på badet. Pipe er oppført i stua, men det er ikke tilknyttet ildsted. For øvrig oppvarming via enkelte panelovner. Balansert ventilasjonssystem.

PARKERING

Det tilhører egen biloppstillingsplass på merket området umiddelbart ved boligen. Klargjort til etablering av elbillader i kum.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 2 418 kvm, Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE

Fine fellesområder med asfaltert parkeringsplass, støttemurer og lekeplass.

VEI, VANN OG AVLØP

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

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende. Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert . Godkjente, byggemeldte tegninger foreligger. Kopi av denne informasjonen kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik dokumentasjon eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er

byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Sameiet Solsletta 2, Orgnr.: 925672009
Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Det er ingen felles gjeld for sameiet. Utleie er tillatt, men skal meldes til styret.

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

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

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

PRISANTYDNING

2 990 000,- / Fellesutgifter: 1 800,- pr. mnd
Inkl. tv/nett via fiber, parkering, utvendig vedlikehold og forsikringer, snømåking, drift og styre i sameiet m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
9 700,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-))

85 690,- (Omkostninger totalt)

3 075 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Marius Vedvik

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energikarakter rød B

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 5138 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

Fremtind
Polisenummer: 23271487

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 394 pr. år
Inkl. vann, avløp, renovasjon

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 814 025,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 3 093 295,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2022.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste

virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 990 000,-) (Kr.37 375)

Tilrettelegging (Kr.12 950)

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Kommunale opplysninger (Kr.3 100)

Markedspakke (Kr.17 900)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

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 landbrukseieendom/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.

2020/2233851-1/200 Seksjonering

16.03.2020 21:00

opprettet seksjoner: snr: 3

formål: Bolig

tillagsdel: Bygning

sameiebrøk: 61/732

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

DOKUMENTER

NOTATER

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

MOR KRISTINS VEI 21B

Nabolaget Revetal - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Skjeggestadåsen Linje 120, 121	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	13 min 13.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

SKOLER

Røråstoppen skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	5 min 4 km
Ramnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	8 min 5.6 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 379 elever, 25 klasser	4 min 3.3 km
Re videregående skole 600 elever	6 min 5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	14 min

» «Stille og fredelig, hyggelige mennesker,
fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

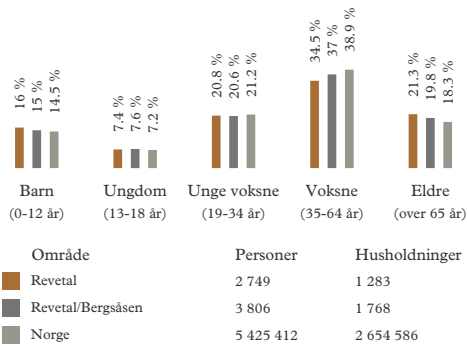
Bra 73/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Skjeggestadåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.6 km
Linnestad barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 2.6 km
Brår barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Meny Revetal PostNord	3 min 2.9 km
Rema 1000 Revetal PostNord	3 min 3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Gående



GATEPARKERING

Lett 94/100



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100



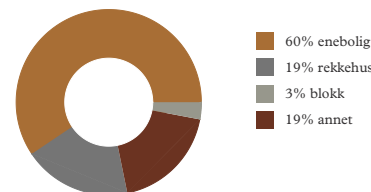
STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

SPORT

Linnestad Nærmiljøanlegg Balløkke Ballspill	3 min 2.6 km
Revetal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	4 min 3.3 km
Revetal Treningssenter	4 min
Sporty24 Sem	10 min

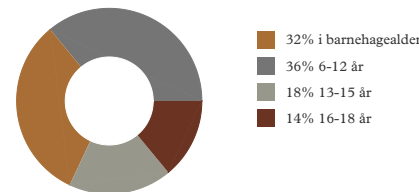
BOLIGMASSE



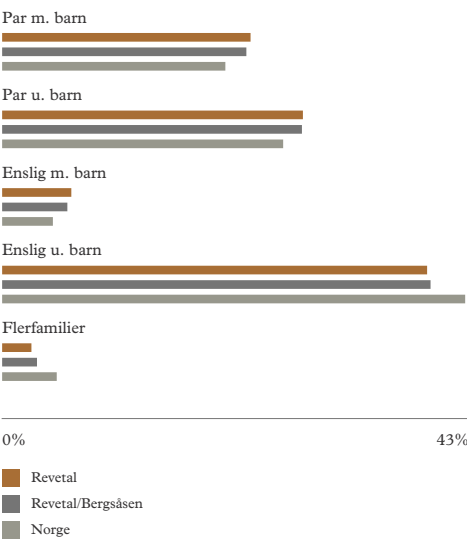
VARER/TJENESTER

Re Torvet	3 min
Boots apotek Revetal	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

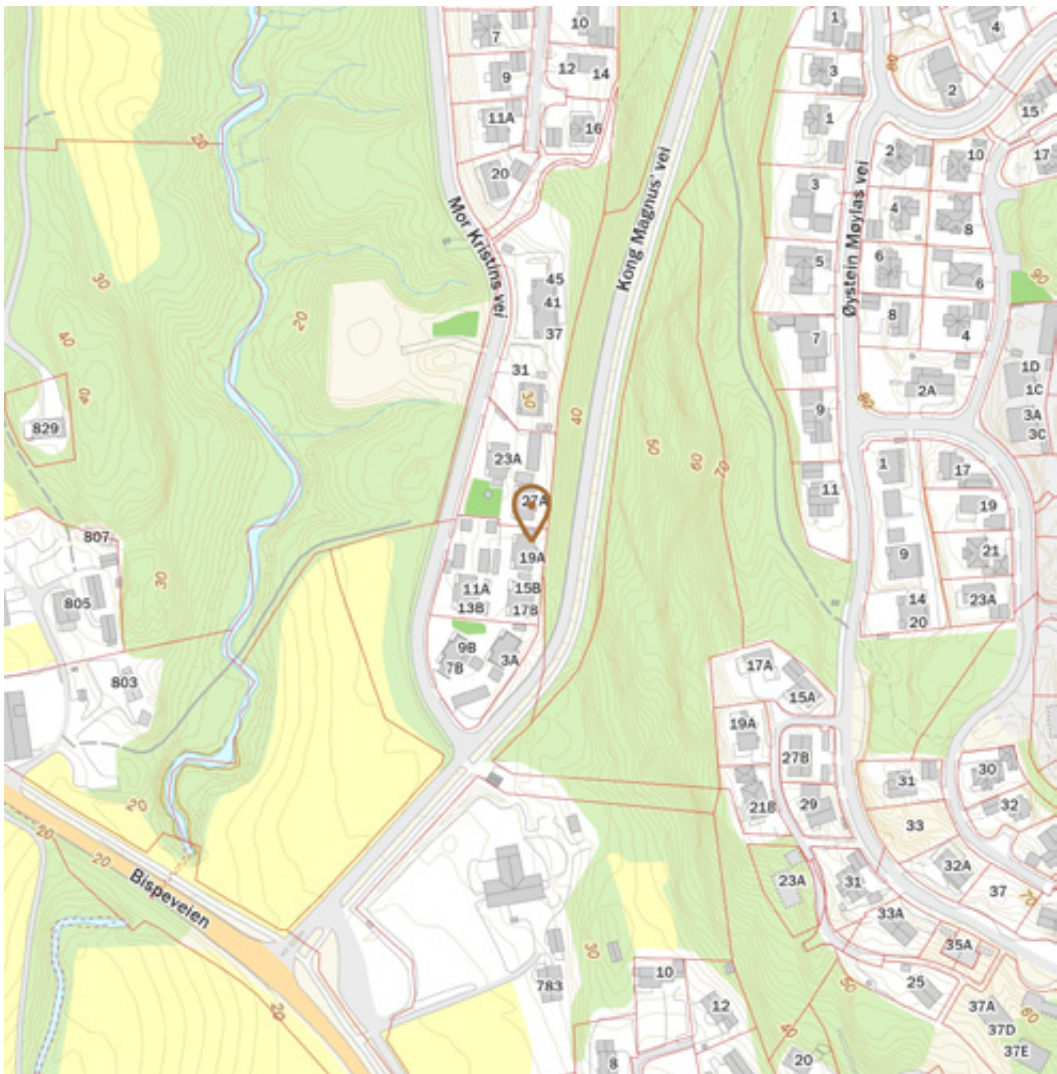


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 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



Tilstandsrapport

Mor Kristins vei 21 B, 3174 REVETAL
TØNSBERG kommune
gnr. 526, bnr. 84, snr. 3

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 61 m², Bod 5 m²



Befaringsdato: 07.02.2024 Rapportdato: 08.02.2024 Oppdragsnr.: 20315-1528 Referansenummer: ZM4539
Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Vedvik taksering

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

Mor Kristins vei 21 B, 3174 REVETAL
Gnr 526 - Bnr 84
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-1528

Befaringsdato: 07.02.2024

Side: 3 av 18



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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



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



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



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



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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2020 som ligger i 2. etasje i en firemannsbolig. Det er adkomst via utvendig trapp.

Leiligheten er relativt ny og har god standard på overflater. Noe slitasje som følge av normal bruk må påregnes. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking av papp e.l. Vinduer i tre med 3-lags glass. Balkong i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod/garderobe.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på badet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon.

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
2. etasje	61	0	0	61
Sum	61	0	0	
Sum BRA	61			

Bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	5	0	5
Sum	0	5	0	
Sum BRA	5			

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

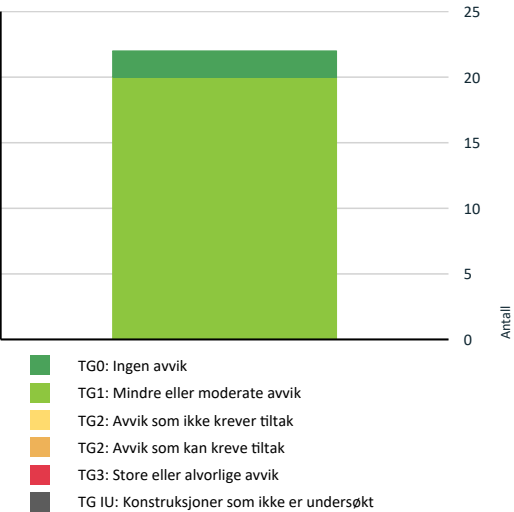
Boligbygg med flere boenheter

- 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

Leiligheten er organisert i et sameie som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Inngangsdør og terrassedør i tre med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 11m2 oppført i trekonstruksjoner.

INNENDIG

Overflater

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Pipe og ildsted

Boligen har stålpipes som er avsluttet i himling. Egen stålpipes (kasset inn) går ned til leiligheten under.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk.

Målt fall utenfor dusjnisse er stedvis mindre enn 1:100, og det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskel. Veiledning til TEK angir at det må være fall på 1:100 i hele rommet, eller at det etableres en membranoppkant på 15mm ved dørterskel. Selv om fall-løsningen ikke er helt i tråd med veiledning, vurderes funksjonskravet i forskrift å være ivaretatt.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er innenfor garantitid og det foreligger ferdigattest som bekrefter at våtrommet har vært underlagt uavhengig kontroll ved oppførelse.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det mekanisk avtrekk i himling like over kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Tilstandsrapport

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.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod/garderobe.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

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.

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



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2. etasje	61			61	11	
SUM	61				11	
SUM BRA	61					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Garderobe/bod		

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 byggteknisk 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:

Bod

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)			
1. etasje		5		5		
SUM		5				
SUM BRA	5					



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Sportsbod		

Kommentar

Boden var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen. Arealet er derfor hentet fra tegninger.

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	58	3
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2024	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	526	84		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Mor Kristins vei 21 B							
Hjemmelshaver							
Vergedal Rikke							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 390 000	2020



Kilder og vedlegg

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM4539>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Rikke Vergedal

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

Eiendommen som selges

Adresse

Mor Kristins vei 21b

Postnummer

3174

Poststed

Revetal

Året og måneden du overtok
eiendommen

Oktober 2020

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Ja

Beskriv nærmere

Mottatt nabovarsel for ca 1,5 år siden angående bygging på området ovenfor veien. Ikke hørt noe siden.

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?

Ja

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

Er det andre ting ved eiendommen det kan være viktig for kjøper å vite om?

Leveransebeskrivelsen fra Mesterhus Tønsberg: Det er blitt lagt klart trekkerør med kabel i bakken frem til overgang asphalt. Dette er for eventuell ladning av elbil.

Meglernes oppdragsnummer

2-23-0450.

Utfylt dato

09.02.2024

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLSLETTA 2

30.01.2020

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Sameiets navn er Sameiet Solsletta 2 gnr/bnr 526/84 i Tønsberg Kommune (tidligere Re Kommune)

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen med mindre annet fremkommer av eierseksjonsloven etter disse vedtekter. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Salg eller utleie skal meldes inn til styret for registrering. Seksjonseier kan ikke selge garasje eller bod adskilt fra boligseksjonen men kan leie ut garasjeplass om ønskelig.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett i henhold til lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal søkes om til

2/6

styret. Det skal heller ikke lagres sjenerende gjenstander over lengre tid uten sameiets samtykke. (f.eks. båt på krybbe henger i hage tillates ikke uten samtykke)
Det kreves at styret enes om en vedlikeholdsstrategi for uteområdene. Hvor ofte det avholdes dugnad osv.

3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Kostnader med eiendommen (fellesutgifter) som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. For betaling av fellesutgiftene gjelder

samme regler for misligholdelse som pkt. 15. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier .Gulv på balkong og gulv på bakkeplan går også inn under den enkeltes ansvar for vedlikehold og skal ikke regnes som en del av fellesutgiftene.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet, kan gjennomføres uten først å forelegge forholdet for sameiermøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning. Sameiets styre skal orienteres før pålegget blir utført.

Det kan ikke skiftes farge på noen utvendige bygningsdeler uten etter enighet mellom sameierne.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, såfremt ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere av disse.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Ved vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger, kan det samtidig gjøres vedtak om opprettelse og oppbygging av et påkostningsfond. Oppbygging skal skje ved slike terminvise innbetalinger fra sameierne som fastsettes av sameierne.

Vedtaket og arbeidene kan først gjennomføres når påkostningsfondet inneholder nødvendige midler til dekning av de totale kostnader.

Ved nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som klart kun kommer en sameier til gode skal vedkommende alene dekke samtlige anskaffelseskostnader.

Disponering av påkostningsfond krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

3/6

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 representanter samt et varamedlem. Styret velger selv sin leder for minst 1 år av gangen.

7. STYRETS VEDTAK

Styret er berettiget og forpliktet til å fatte vedtak om tiltak av enhver art som er knyttet til den ordinære drift og vedlikehold av eiendommen, samt handle innenfor rammen av gjeldende vedtekter og lovgivning, samt de retningslinjer som trekkes opp av sameiermøtet.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Hvis styret ikke er vedtatt valgt, tilligger styrets oppgaver, rettigheter og forpliktelser sameiermøtet. Sameiermøtet kan overlate særskilt angitt funksjon og/eller beslutningsmyndighet til en av sameierne eller til evt. forretningsfører.

8. FIRMATEGNING

To personer fra styret.

9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært årsmøte for sameiet holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte for sameiet holdes når styret finner det nødvendig eller en av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte for sameiet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært årsmøte for sameiet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Behandle årsrapport fra styret, hvis dette er utarbeidet.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet, hvis dette er utarbeidet
3. Valg av styremedlemmer
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen, eller som alle sameierne på møtet er enige om at skal behandles.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av to sameiere.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis styre er valgt.

I Sameiermøte har alle sameierne lik stemmerett. Med de unntak som følger av loven om eierseksjoner fattes alle beslutninger av Sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Der det i loven er satt strengere krav kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves i alle tilfeller to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal være gyldig. Det samme gjelder for endringer av sameiets vedtekter. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13. FORSIKRING

Sameierne er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre, samt for glassruter og eventuelle ekstraordinære innredningsarbeider/påkostninger ut over det som er standard.

14. SIKKERHET

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Sameierne innbetaler, hvis dette på forhånd er vedtatt av sameiermøtet, et a konto beløp til dekning av hele eller deler av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter regnes som vesentlig mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, gjeldende lovgivning eller retningslinjer som er trukket opp av sameiermøtet, kan sameiermøtet vedta tvangssalg eller tvangsfravikelse i samsvar med Eierseksjonslovens §26 og 27.

16. NYANSKAFFELSER/FORBEDRINGER

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre sameiermøtet enstemmig har samtykket, og det foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved arbeider av omtalt art dekkes alene av den/de sameier(e) som har søkt om tillatelse.

17. SKADE

Dersom bolighuset blir totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Det er den seksjonerte sameiebrøken som da gjelder og ikke det som er definert i kontrakt. Ved partiell skade av fellesareal m.v. avgjøres sameiermøtet hvorledes det skal forholdes.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer sin andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikring som er tegnet av sameiet. Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiet som fellesutgift. Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiermøtet enstemmig godkjenner noe annet.

6/6

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/LOV OM SAMEIE

Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om Sameie og Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om Eierseksjoner med eventuelle senere vedtatte endringer kommer til anvendelse i den utstrekning nærværende vedtekter ikke selv bestemmer annet eller gir nødvendig veiledning.

SAKSLISTE SAMEIERMØTE, SAMEIET SOLSLETTA 2, 2023

Torsdag 11. MAI KL.18

1. Opptelling av møtende med stemmerett.
2. Godkjenning av innkalling, saksliste.
3. Valg av 2 personer til å signere protokollen.
4. Gjennomgang av årsregnskap og budsjett.
5. Innkommende forslag fra sameiere til styret
 - Maling / beis på trapper og rekkverk – frist til at det skal være ferdig
 - grus sameiet
6. Valg av styre.
7. Ordet er fritt.
8. Oppsummering.

Boligseksjon
Budsjett Sameiet Solsletta 2

	Budsjett 2022	Regnskap 2022
3620 TV-/Bredbånd	-57.600	-57.600
3640 Felleskostander	-178.560	-178.560
3660 Felleskostander, Parkering	-4.320	-4.320

PROTOKOLL SAMEIERMØTE, SAMEIET SOLSLETTA 2, 2023

Torsdag 11. MAI KL.18



Den 11. mai 2022 ble det avholdt årsmøte/sameiermøte i Sameiet Solsletta 2.

Til stede var følgende sameiere:

Seksjon	Leilighet	Navn
1	H0101 A	Phillip Varpe
2	H0101 B	
3	H0102 A	
4	H0102 B	Ola Indergård
5	H0201 A	Ajin Boluri
6	H0201 B	
7	H0202 A	Gregorz Zawadzki
8	H0202 B	
9	H0301 A	Johanne Røine Kristoffer eldre
10	H0301 B	Philip Revaa
11	H0302 A	
12	H0302 B	

Det var til stede 7 personer på møtet. Det var 6 stemmeberettigede (kun en stemme pr. seksjon).

Innkallelse til årsmøtet ble sendt ut mandag 14.04. Saksliste ble sendt ut 10.05. Følgende ble deretter protokollert, med Phillip Varpe som møteleder.

Saksliste

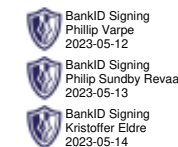
1. Opptelling av møtende med stemmerett.
2. Godkjenning av innkalling, saksliste.
 - Innkallingen og måten det var innkalt på ble godkjent
 - Sakslisten ble også godkjent

3. Valg av 2 personer til å signere protokollen.
 - Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kristoffer Eldre og Philip Revaa
4. Gjennomgang av årsregnskap og budsjett.
5. Gjennomgang av følgende:
 - Maling / beis på trapper og rekkverk - frist for at det skal stå ferdig
 - slutten av sommerferien.
 - Grus sameiet - gjøres på eget initiativ.
6. Innkommende forslag fra sameiere til styret
 - intet
7. Valg av styre.
 - phillip varpe - styreleder
 - Phillip Revaa - styremedlem
 - Kristoffer Eldre - styremedlem
8. Ordet er fritt.
 - Male søppelskuret
 - Gå til innkjøp av kasse til strøsand for vinteren.
 - Sameie går sammen om betaling av kontingent til Skjeggstadåsen velforening - går inn for felles betaling av kontingent.
 - Filter - kan høre om de har en bedre avtale.
9. Oppsummering.
 - godkjent.

Protokoll signert av:
Phillip varpe, møteleder
kristoffer eldre
Philip Revaa

PROTOKOLL SAMEIERMØTE, SAMEIET SOLSLETTA 2, 2023

Torsdag 11. MAI KL.18



Den 11. mai 2022 ble det avholdt årsmøte/sameiermøte i Sameiet Solsletta 2.

Til stede var følgende sameiere:

Seksjon	Leilighet	Navn
1	H0101 A	Phillip Varpe
2	H0101 B	
3	H0102 A	
4	H0102 B	Ola Indergård
5	H0201 A	Ajin Boluri
6	H0201 B	
7	H0202 A	Gregorz Zawadzki
8	H0202 B	
9	H0301 A	Johanne Røine Kristoffer eldre
10	H0301 B	Philip Revaa
11	H0302 A	
12	H0302 B	

Det var til stede 7 personer på møtet. Det var 6 stemmeberettigede (kun en stemme pr. seksjon).

Innkallelse til årsmøtet ble sendt ut mandag 14.04. Saksliste ble sendt ut 10.05. Følgende ble deretter protokollert, med Phillip Varpe som møteleder.

Saksliste

1. Opptelling av møtende med stemmerett.
2. Godkjenning av innkalling, saksliste.
 - Innkallingen og måten det var innkalt på ble godkjent
 - Sakslisten ble også godkjent

3. Valg av 2 personer til å signere protokollen.
 - Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kristoffer Eldre og Philip Revaa
4. Gjennomgang av årsregnskap og budsjett.
5. Gjennomgang av følgende:
 - Maling / beis på trapper og rekkverk - frist for at det skal stå ferdig
 - slutten av sommerferien.
 - Grus sameiet - gjøres på eget initiativ.
6. Innkommende forslag fra sameiere til styret
 - intet
7. Valg av styre.
 - phillip varpe - styreleder
 - Phillip Revaa - styremedlem
 - Kristoffer Eldre - styremedlem
8. Ordet er fritt.
 - Male søppelskuret
 - Gå til innkjøp av kasse til strøsand for vinteren.
 - Sameie går sammen om betaling av kontingent til Skjeggstadåsen velforening - går inn for felles betaling av kontingent.
 - Filter - kan høre om de har en bedre avtale.
9. Oppsummering.
 - godkjent.

Protokoll signert av:
Phillip varpe, møteleder
kristoffer eldre
Philip Revaa

Årsregnskap 2022

Sameiet Solsletta 2

Resultatregnskap

	Note	2122	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	240.480	217.611
Sum driftsinntekter		240.480	217.611
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	25.102	25.102
Annen driftskostnad	2	196.749	157.067
Sum driftskostnader		221.851	182.169
DRIFTSRESULTAT		18.629	35.442
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		21	0
Sum finansinntekter		21	0
NETTO FINANSPOSTER		21	0
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		18.650	35.442
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		18.650	35.442
ÅRSRESULTAT		18.650	35.442
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	18.650	35.442
SUM OVERF. OG DISP.		18.650	35.442

Balanse pr. 31.12.2222

Note	31.12.2222	31.12.2121
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	3.340	0
Andre kortsiktige fordringer	27.769	26.284
Sum fordringer	31.109	26.284
Bankinnskudd, kontanter o.l.	108.245	84.580
SUM OMLØPSMIDLER	139.354	110.864
SUM EIENDELER	139.354	110.864
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3	104.398
Sum opptjent egenkapital		104.398
SUM EGENKAPITAL		104.398
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	31.616	23.446
Annen kortsiktig gjeld	3.340	1.670
SUM KORTSIKTIG GJELD	34.956	25.116
SUM GJELD	34.956	25.116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	139.354	110.864

Revetal den 22.02.2023

Philip Varpe
Styrets leder

David Fauske Karlsen
Styremedlem

Grzegorz Zbigniew Zawadzki
Styremedlem

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. GRS for små foretak er benyttet.

Årsregnskapets rettviseende bilde

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling ved årsskiftet.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Noter 2022

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Spesifikasjon av felleskostnader

Oppstartskapital	0	-60.000
TV-/Bredbånd	57.600	57.600
Felleskostnader	178.560	215.691
Garasjeplass, likt pr plass	4.320	4.320
Totalt	240.480	217.611

Note 2 - Lønnsforhold og honorarer

Sameiet har ingen ansatte, kun styret.

Lønnskostnader

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Lønn	22.000	22.000
Arbeidsgiveravgift	3.102	3.102
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Totalt	25.102	25.102

Andre opplysninger

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Forretningsførsel	36.932	32.500

Note 3 - Årets bevegelser i egenkapitalen

	Annen EK/	Total EK udekket tap
Egenkapital per 1.1.	85.748	85.748
+Tilført fra årets resultat	18.650	18.650
-Anvendt til årets resultat	0	0
=Egenkapital per 31.12.	104.398	104.398

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.



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Mor Kristins vei 21B, 3174 Revetal

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy