

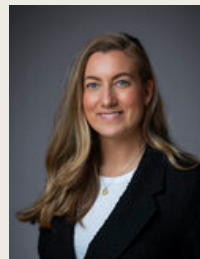
Meteorveien 35A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Meteorveien 35A

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	Ca 2,65% av salgssum
Totalpris	4 111 040
Bruksareal	67,0 m²
BRA-I	62,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	32,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 448 m² eiet fellestomt
Byggeår	2011

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til flotte Meteorveien 35A og denne r lekre leiligheten med egen skjermet og frodig hage! Innvendig fremst r boligen som moderne og funksjonell, en bolig man kan flytte rett inn i.

Man kommer inn i en hyggelig entr  med plass til   henge fra seg ytterkl r og sko. Entr en gir et godt f rsteinntrykk med fliser og varmekabler i gulvet. Videre har man en flott  pen stue- og k kkenl sning. De store vinduene slipper inn godt med naturlig lys! L-formen p  rommet g r det enkelt   m blere - her er det god plass til sofal sning med tilh rende m blelement samt spiseplass. I stuen er det en deilig klebersteinovn som genererer godt med varme. Fra rommet er det utgang til herlig, solrik terrasse! P  hageflekken foran boligen kan morgenkaffen nytes i morgensolen. Den skjermede hagen bak leiligheten m  fremheves - nydelig opparbeidet hage med magnoliatre, syriner, rhododendron, j rb rbusker og flere stauder. Foran huset er det plantet med ulike syrinhortensiaer.

Lyst og pent k kken med mye skap- og benkeplass! K kkenet er oppgradert med nye h ndtak, stekeovn og plater over k kkenbenken. Ved k kkenet er det plass til spisebord.

Boligen har 2 soverom, hvorav hovedsoverommet har skap p  hel vegg. Det mindre soverommet passer ypperlig som barnerom eller kontor. Pent flislagt bad med servant med underliggende skuffer, dusj i hj rne med ny armatur og dusjvegger. P  badet er det opplegg til vaskemaskin. Bilen parkeres i carport - her er det installert elbil-lader med kurs til egen boenhet.

Virkelig en r lekker bolig med rolig beliggenhet. Flytt rett inn! Kort vei til barnehager og skole, Kiwi butikk og fine turomr der. Velkommen til en hyggelig visning!





















Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i attraktivt og populært boligområde på Råel, kun ca. 3 km. fra Tønsberg sentrum. Her bor man barnevennlig og ikke minst rolig i en koselig gate.

Rett i nærheten har du adkomst til flotte tur- og friluftsområder. Det er langstrakt lysløype i skogen ved Søndre Slagen kirke som er mye brukt såvel sommer som på ski vinterstid. En tur i flotte Råelåsen er også å anbefale. Det er også barnehager i nærområdet samt Kiwi dagligvareforretning. Tolvsrødsenteret med gode shoppingmuligheter og ulike servicetilbud samt Olsrød park med diverse forretninger, legesenter, Level treningssenter med spa- og velværeavdeling samt svømme-/badeanlegg ligger i kort avstand fra eiendommen.

I tillegg er det kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane samt til Slagenhallen for innendørs idrett. Tidligere Flinthallen er gjort om til Padel-tennis.

Til Vestfold sin største arbeidsplass, Sentralsykehuset i Vestfold, er det sykkelavstand da sykehuset ligger på "rett side" av byen i forhold til Råel. Fra Meteorveien er det også kort vei til sjøen på Husvik samt Nes med en rekke badestrender og badeplasser samt småbåthavner. Det er heller ikke langt til Klopp på Husvik hvor det er en nydelig sandstrand og en småbåthavn.

Til Tønsberg sentrum er det kanskje ikke mer enn ca. 10 minutter på sykkel og det er god busskommunikasjon i området. Velkommen til et hyggelig og rolig boligstrøk!



Innhold

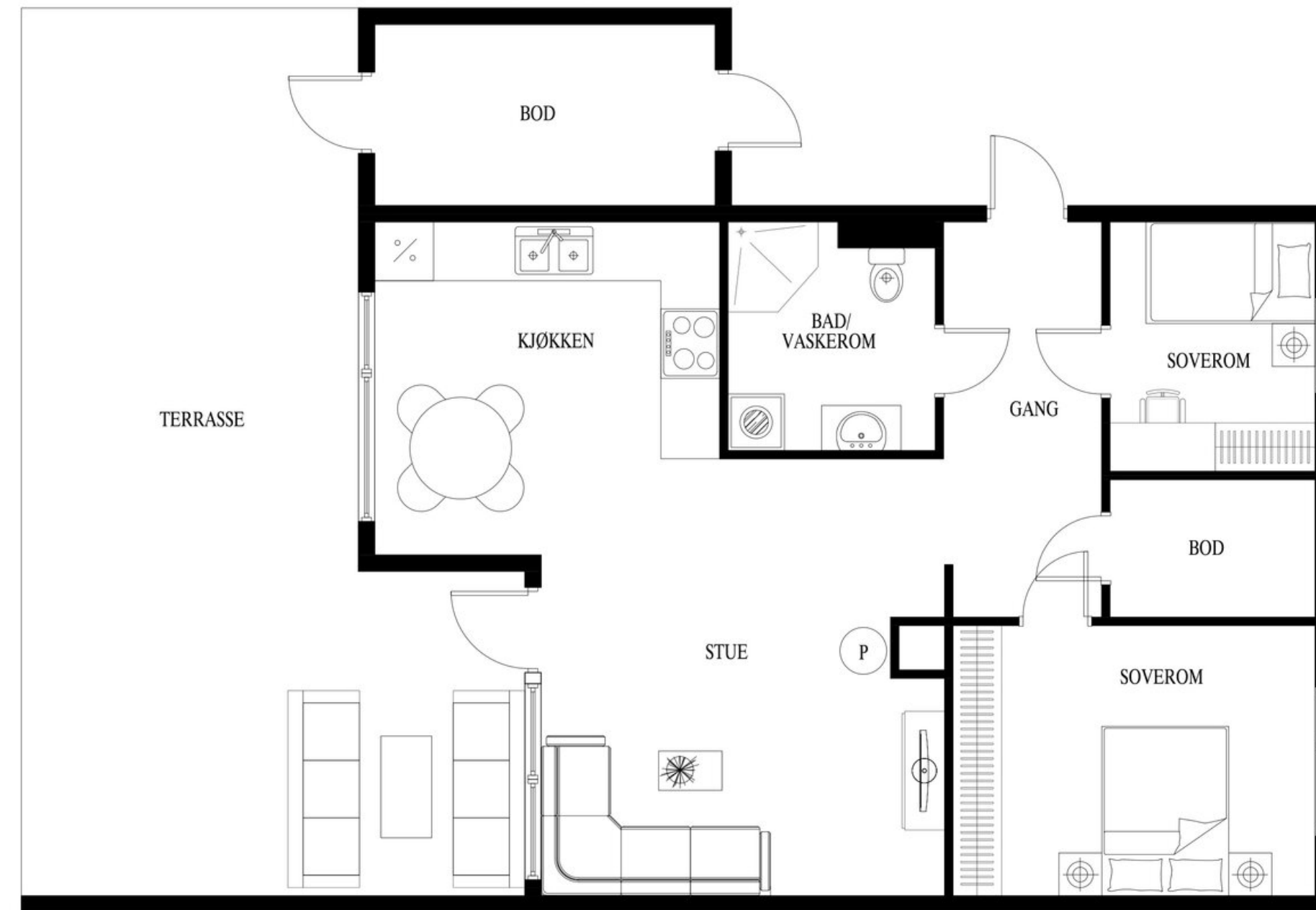
Boligen ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse og hage, 2 soverom, bad og bod. Boligen disponerer også en utvendig bod og parkeringsplass i felles carport.

BRA 67,0 m²

BRA-I 62,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 32,0 m²



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 67,0 m²

- BRA-i: 62,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene utført av Tore Rønning. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det medfølger oppstillingsplass i felles carport. Det er montert elbil-lader ved carporten, med egen kurs til egen boenhet.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Nytt arbeid i 2022. Fjernet dusjkabinett og satt inn ny dusjvegg og armatur. Egeninnsats.
- Før vi kjøpte boligen opplyste tidligere eier om en vannlekkasje som hadde medført skade på gulvet i stue og kjøkken. I forbindelse med dette ble samtlige gulv i disse rommene skiftet ut i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført før vi overtok boligen. Vi har ikke hatt lekkasjer, fuktskader eller andre problemer relatert til dette etter overtakelse.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Innvendig, overflater: Bom/hul lyd i gulvfliser i hall.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Vannledninger: Det er ikke påvist luke i yttervegg til kopling for utekran.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Bad, overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Bad, overflater gulv: Dels løse/dårlige fuger i gulvflisene i dusjhjørne.
- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen har røykvarsler, husbrannslange og håndslukkeapparat. Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredmateriale i hht. kommuneplan. Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst ihht NGU aktsomhetskart.

Se vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 27.02.2026 for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur/støpt betong i 2011. Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles carport/rekke. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt hulltaking i vegg fra tiliggende stue og inn mot bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2011/byggeår.

Selger opplyser om følgende:

- kan forekomme noe kondens i vindu i soverom.
- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom leilighetene men at dette ikke oppleves som sjenerende.
- var lekkasje under tidligere eiers eietid (se selgers egenerklæringskjema).

Utvendig:
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer i tre. Ytterdører i tre. Terrasseplatting i tre.

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett og dels fliser. Malte vegger og tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Våtrom:
Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming med varmekabler i deler av gulv.

Varmtvannsbereder på 110 l.
Hovedsikring 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Tomteforhold:
Ukjent drenering. Isolerte ringmurselementer.

Forhold som åpentbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Boligen har røykvarsler, husbrannslange og håndslukkeapparat. Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredmateriale i hht. kommuneplan. Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.

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

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til Selgers Egenerklæringsskjema samt Tilstandsrapport avholdt 24.02.2026, datert 27.02.2026 utført av takstmann takstmann Tore Rønning.

Tomt
Denne tomten er eiet fellestomt.
2448,00 kvm.

I henhold til seksjonering disponerer snr. 5 hagedelen bak leiligheten, samt hagedelen på fremsiden. Her står man for vedlikehold som gressklipping og klipping av busker/hekk.

Pent opparbeidet skjermet hage. Her er det plantet ulike blomster i bed og prydbusker. Plattingen er utvidet, og her er det god plass til utembøler og grill.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rekkehus med 8 leiligheter, datert 22.06.2011.

Adgang til utleie
Utleie er tiltatt.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmekabler i gang, stue/kjøkken og bad, samt klebersteinovn i stuen.

Energikarakter: C - Oransje

Energiforbruk foregående år var 9 500 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold interkommunale brannvesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 16.03.2023. Det ble under tilsynet avdekket følgende avvik:

- Ildsted Octo klebersteinsovn bør feies, dette for å

sikre at ildstedet ikke går tett, for å bedre fyringsøkonomien samt at dette vil bidra til å redusere partikkelutslippet.

Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

99 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 100 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 1 490,- pr. mnd.
Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/internett (grunnpakke) fra Altibox, felles bygningsforsikring, snøbrøyting og løpende drift og vedlikehold.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 15 344,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV/internett(grunnpakke) inkl. i felleskostnader.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesformue
Ihht. til regnskap 2025 var formuen pr. 31.12 kr 243 000,-

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 807 284,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 229 135,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstill angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet
Sameiet Nedre Råel 12, Orgnr: 997 299 574
Forretningsfører: Ludvik Greger Jahnsen
Sameiet består av 8 seksjoner.

Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert regnskap/forretningsførsel. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 6437443.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Dyrehold
Ihht. til sameieavtalen må dyrehold søkes styret.

Regulering Eiendommen ligger i et område om er regulert til boliger, felles parkeringsplass og annet fellesareal, med plannavn Råel Syd(vedtatt 05.05.2004). Ihht til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse og ras- og skredfare.	(41/576-del), dette gjelder en del av den nederste veien i Meteorveien.
For ytterligere opplysninger om regulering, ta kontakt med megler.	Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.
Vei, vann og avløp Fra offentlig vei og over i privat vei. Offentlig vann og avløp. Dette ihht informasjon fra Tønsberg kommune.	For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Rettigheter og heftelser Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.	Konsesjon og odel Siden tomtearealet for sameiet og realsameiet er mer enn 2 mål, må det fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen: Rettighet - tinglyst 28.05.1975, dagboknr. 502999, gjelder: rett til å anlegge avløpsledninger. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.	Løsøre og tilbehør Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.
Utbyggelsesavtale - tinglyst 20.02.1995, dagboknr. 1969. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.	I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.
Seksjonering - tinglyst 21.05.2010, dagboknr. 364279. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.	Om salgsoppgaven Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å
Til seksjonen hører også andel i fellesareal 153/421	

undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Ansvarlig megler er svigerinne med oppdragsgiver.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flyttforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å

gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle

rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen,

dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Ludvik Greger Jahnsen og Rikke Røed Svendsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Meteorveien 35A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 153, bnr. 420, snr. 5 i Tønsberg. Sameiebrøk: 82/576.

Vårt oppdragsnummer er 28260052.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging. kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 24 990,-, garantipremie kr. 3 750,-.

Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Meteorveien 35A, 3113 TØNSBERG

26 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Meteorveien 35A

Postadresse

Meteorveien 35A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

29 juli 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierkapet.

Høle tiden

Har du kjennskap til feil /r eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Jahnsen, Ludvik Greger

Selger

Svendsen, Rikke Røed

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjønnenet.

Boligkjøper anser å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjønnenet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2

Årstall
2022

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Fjernst dusjabinett og satt inn nytt

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

Side 2

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

Side 3

41



19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radomsmaling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nabolaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foresligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgjøld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglært utført arbeid som normalt bør utføres av faglært? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skriv opplysningene her:

For vi kjøpte boligen opplyste tidligere eier om en vannlekkasje som hadde medført skade på gulvet i stue og kjøkken. I forbindelse med dette ble samtlige gulv i disse rommene skiftet ut i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført for vi overtok boligen. Vi har ikke hatt lekkasjer, flusklader eller andre problemer relatert til dette etter overtakelse.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller der ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62180873

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Rikke Røed Svendsen	2026-02-26	Ludvik Greger Jahnsen	2026-02-26
Identification		Identification	
			
Rikke Røed Svendsen		Ludvik Greger Jahnsen	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:			
Rikke Røed Svendsen	26/02-2026	BankID OIDC	
Ludvik Greger Jahnsen	12:13:07	High	
	26/02-2026	BankID OIDC	
	11:48:09	High	

 Leilighet

 Meteonveien 35 A, 3113 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 # gnr. 153, bnr. 420, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 15278-1963

Referansenummer: MK5593

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



Rapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig



Tore Rønning



tore@boligtakstvestfold.no



906 97 664





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 bygningsskader 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 bygningsskader. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

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 formyes 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 bygningsskader under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsskader og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverktøylene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarremstilling 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](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-1963

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 3 av 15



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

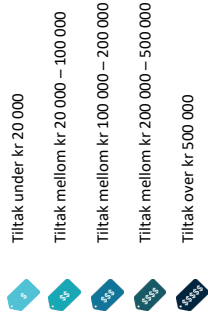
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsskaden da bare har normal slitasje. 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 Bygningsskaden 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 Bygningsskaden 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 Bygningsskaden skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir når bygningsskaden 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.
	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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Oppdragsnr.: 15278-1963

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 4 av 15

Meteorveien 35 A, 3113 TØNSBERG Gnr 153 - Bnr 420 3905 TØNSBERG	Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG Norsk takst
Tilstandsrapport	
LEILIGHET	
Byggeår 2011	
Anvendelse Bolig	
UTVENDIG	
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	Veggkonstruksjon
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.	
1. ETASJE > Vinduer	Vinduer i tre.
1. ETASJE > Dører	Ytterdører i tre.
1. ETASJE > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Terrasseplattning i tre.
Vurdering av avvik:	
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.	
INNVEINDIG	
1. ETASJE > Overflater	Gulvoverflater med parkett og dels fliser. Malte vegger og tak.
Vurdering av avvik:	
• Det er avvik:	
Bom/hul lyd i gulvfliser i hall.	
Konsekvens/tiltak	
• Tiltak:	
Selv om hullyd og/eller bom i gulvfliser ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes for utvikling av sprekker eller løse fliser. Dette bør gjøres for å unngå ytterligere utvikling og økte utbedringskostnader dersom tilstanden forverres.	
1. ETASJE > Etasjeskille/gulv mot grunn	
Oppdragsnr.: 15278-1963	
Befaringsdato: 24.02.2026	
Side: 7 av 15	

Meteorveien 35 A, 3113 TØNSBERG Gnr 153 - Bnr 420 3905 TØNSBERG	Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG Norsk takst
Tilstandsrapport	
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.	
Vurdering av avvik:	
• Det er avvik:	
Dels løse/dårlige fuger i gulvflisene i dusjhjørne.	
Konsekvens/tiltak	
• Tiltak:	
Fugene i gulvflisene i dusjhjørnet bør utbedres for å hindre fuktinntrengning.	
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for ytterligere utvikling, muggvekst og eventuelt behov for reparasjoner.	
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1. ETASJE > Sluk, membran og tettesjikt	Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:	
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	
Konsekvens/tiltak	
• Andre tiltak:	
Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.	
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til redusert vanntettende funksjon. Dette kan igjen føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi følgeskader.	
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1. ETASJE > Sanitærutstyr og innredning	Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1. ETASJE > Ventilasjon	Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1. ETASJE > Tiliggende konstruksjoner våtrom	Hulltaking er foretatt i vegg fra tiliggende stue og inn mot bad/våtsone. Fuktvotetning (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.
Det er ikke mulig å utføre hulltaking i nærheten til dusj fordi dusj er plassert dels mot yttervegg og dels mot kjøkkeninnredning.	
KJØKKEN	
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN	
1. ETASJE > Overflater og innredning	

Meteorveien 35 A, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 420
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Bereder bør tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og brannskader.

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 eilisy) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Hovedsiring 32 A, Teknisk 25 A, Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Montert lader på eksisterende kurs - ref. samsvarserklæring datert 09.05.2022.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg i 2011.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Oppdragsnr.: 15278-1963

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 9 av 15

Meteorveien 35 A, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 420
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsler, husbrannslange og håndslukkeapparat.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredmateriale i hht. kommuneplan.

Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredmateriale i hht. kommuneplan.

Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredmateriale bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har usikker aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart. Manglende radonmåling kan medføre helseisiko for beboere dersom radonnivåene viser seg å være forhøyede.

Oppdragsnr.: 15278-1963

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 10 av 15

55

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

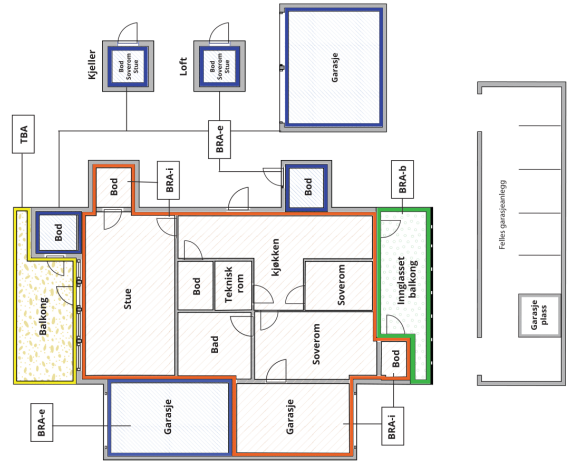
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Areal 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 uforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 byggeteknisk 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. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	
1. Etasje	62	5	67	32
SUM	62	5		
SUM BRA	67			32

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod	Bod (utv)	

Kommentar

Arealene er avrundet oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Utbedret dørblad/fjernet katteluke samt utbedret spyleknapp til sistene. Utført i 2023 i flg. fremlagte fakturaer.

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring					
Dato	Til stede	Rolle			
24.2.2026	Tore Rønning	Takstingeniør			
	Ludvik Greger Jahnsen	Kunde			
	Rikke Røed Svendsen				
Matrikkeldata					
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal
3905 TØNSBERG	153	420		5	0 m²
Adresse	IKKE OPPGITT (Ambita)				
Meteorveien 35 A					
Hjemmelshaver	Eieforhold				
Jahnsen Ludvik Greger, Svendsen Rikke Røed	Ikke relevant				

Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått	Nei
Tegninger	26.06.2007	Stemplet Tønsberg kommune	28.10.2007	Gjennomgått
Bruktillat./ferdigatt.	21.06.2011	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-1963	Befaringsdato: 24.02.2026	Side: 13 av 15
-------------------------	---------------------------	----------------

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller ukiktig 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 situasje. Straktiltak 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. Konstruksjonen har normalt enten tei utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller ovenåke 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 forfall 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 TG1U**: 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 situasje. 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 erfaringsfall i fem 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 oppdagete avvik/utbedringer/fei kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRISISERINGER**
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) Bad, vaskerom (våtrom)

Meteorveien 35 A, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 420
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggetilstand eller bygningens 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, soppl og skadedyr.
- Fuktspør: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pligger).
- Uvidet fuktspør (multitaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i kjellervegger og eventuelt i oppførte bjellerulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjennværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være ienlig 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opprattas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) oppgis 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.
- Areal 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15278-1963

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 15 av 15



LUDVIK GREGER JAHNSEN
Meteorveien 35A
3113 TØNSBERG

Saksnummer
Dokumentdato
Kontrollidato
Saksbehandler

2023/6820
16.03.2023
16.03.2023
Bjørn Andersen

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Meteorveien 35A, bruksenhet H0101, 3113 TØNSBERG den 16.03.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eierrepresentant for eier: LUDVIK GREGER JAHNSEN
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Formål

Formålet med feiling/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiling/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiling og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiling og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det bli gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiling har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiling. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiling/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Definisjon av anmerkninger

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anmerking:

Ildsted, Klebersteinsovn, 1 etasje, stue

1. Ildsted Otto Klebersteinsovn bør feies, dette for å sikre at ildstedet ikke går tett, for å bedre fyringsøkonomien samt at dette vil bidra til å redusere partikkelutslippet.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på feier@vibr.no eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Postadresse	Fakturaadresse
Olebukta 6, 3126 Tønsberg Tlf 33 00 36 00 E-post: pos@vibr.no Org.nr: 982 847 796 Bankkonto: 2470.25.42215	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS c/o dhuman AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 2

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839

Begjæring om
☒ oppdeling i seksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr. 0704 Kommunens navn Tønsberg Gnr. 153 Bnr. 420 Fester. Bnr.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/8 eller 2) Navn Anne-Guri Erlandsen Bente Mathiesen Irene Ek Winder-Hansen Idet andel 3) 1/4 1/4 2/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S. nr.	For-mål (4)	Brak (teiler) (5)	Til-vegs-areal (6)	S. nr.	For-mål (4)	Brak (teiler) (5)	Til-vegs-areal (6)	S. nr.	For-mål (4)	Brak (teiler) (5)	Til-vegs-areal (6)	S. nr.	For-mål (4)	Brak (teiler) (5)	Til-vegs-areal (6)	
1	B	82	8	13				25				37			49	
2	B	62	14					26				38			50	
3	B	62	15					27				39			51	
4	B	82	16					28				40			52	
5	B	82	17					29				41			53	
6	B	62	18					30				42			54	
7	B	62	19					31				43			55	
8	B	82	20					32				44			56	
9			21					33				45			57	
10			22					34				46			58	
11			23					35				47			59	
12			24					36				48			60	
Sum tellere:				576	= nevner:				576							

4. Supplerende tekst 7)
DBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato

Littleders underskrift
X
Anne G. Erlandsen
Bente Mathiesen
Irene Ek Winder-Hansen



Nr. 703034e Sem & Stenøren Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) ☒ areal som skal tjene sameietenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor teler har kjøperett (§ 14)
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samekseksjon bolig
i) ☒ det er fastslått vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å svge eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 185 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft
På tegningene er grensene for bruksenhetsene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)
X Anne G. Erlandsen
Bente Mathiesen
Irene Ek Winder-Hansen

Ekstollet/registrert partnar
(Ved reseksjonering leies samtykke fra eksternt/registrert partnar for de seksjoner hvor eierrettsretten reduseres)



Nr. 703034e Sem & Stenøren Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (§ 30)
Sted, dato Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Beføring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:
Gnr. 153 Bnr. 420 Fester. Bnr. Kommune
Date 8/5-20 Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringseksjon, SB=samekseksjon bolig, SN=samekseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsutøvelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke kvangsumlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for et samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjørpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



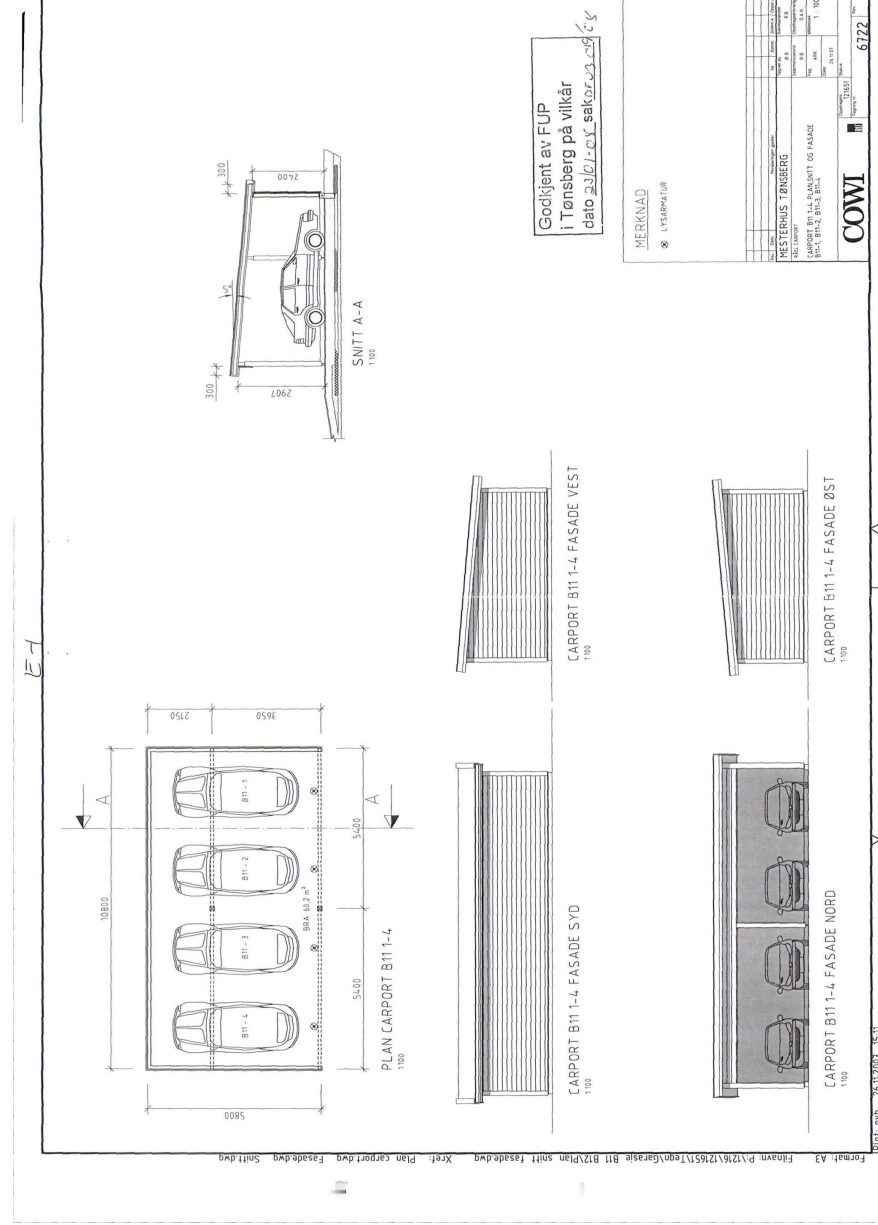
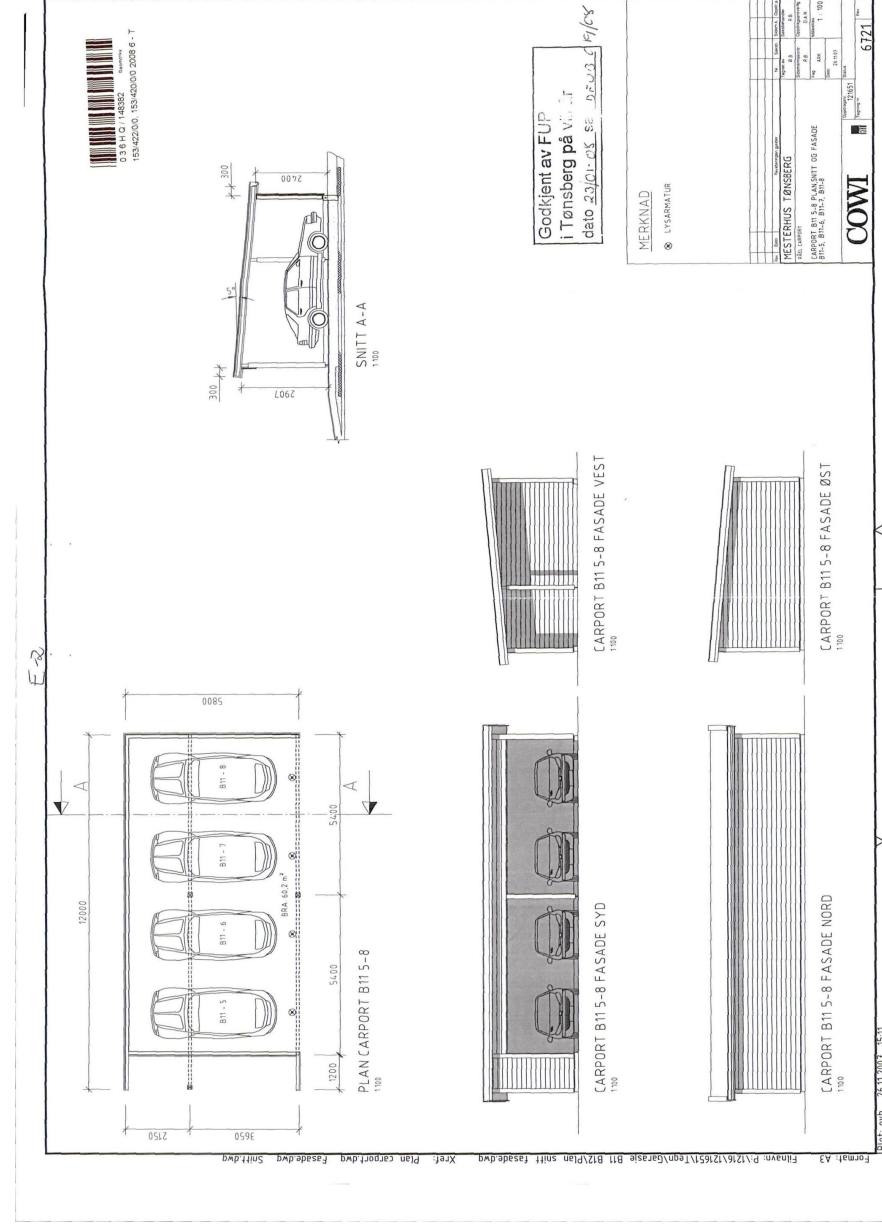
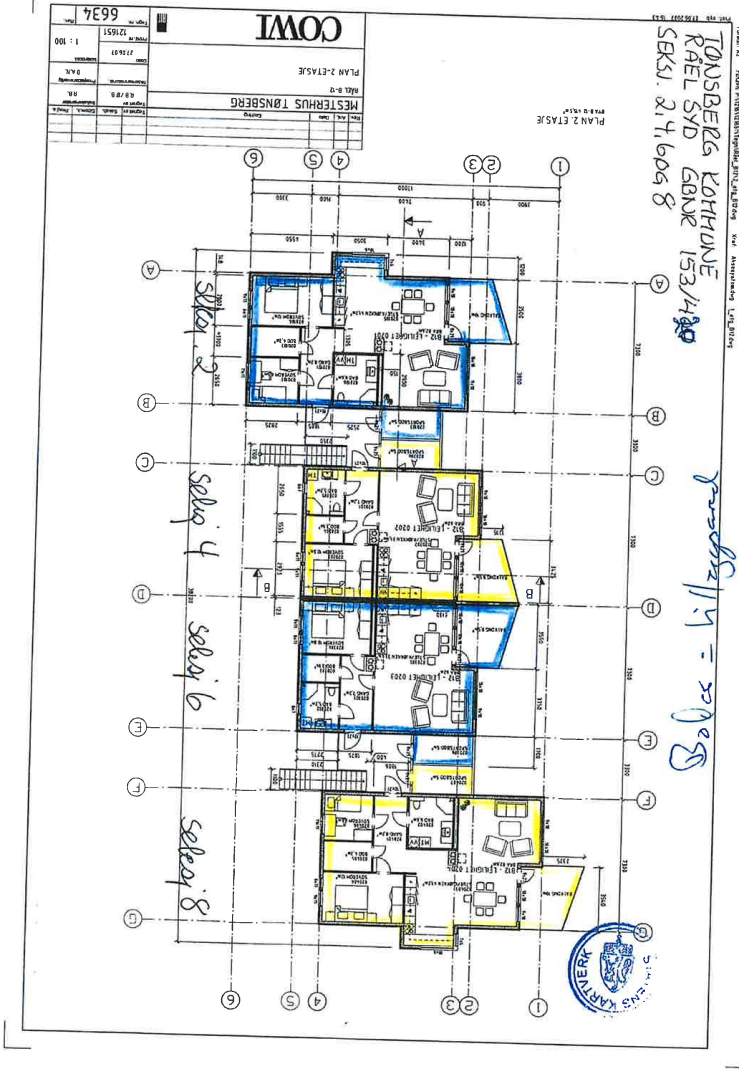
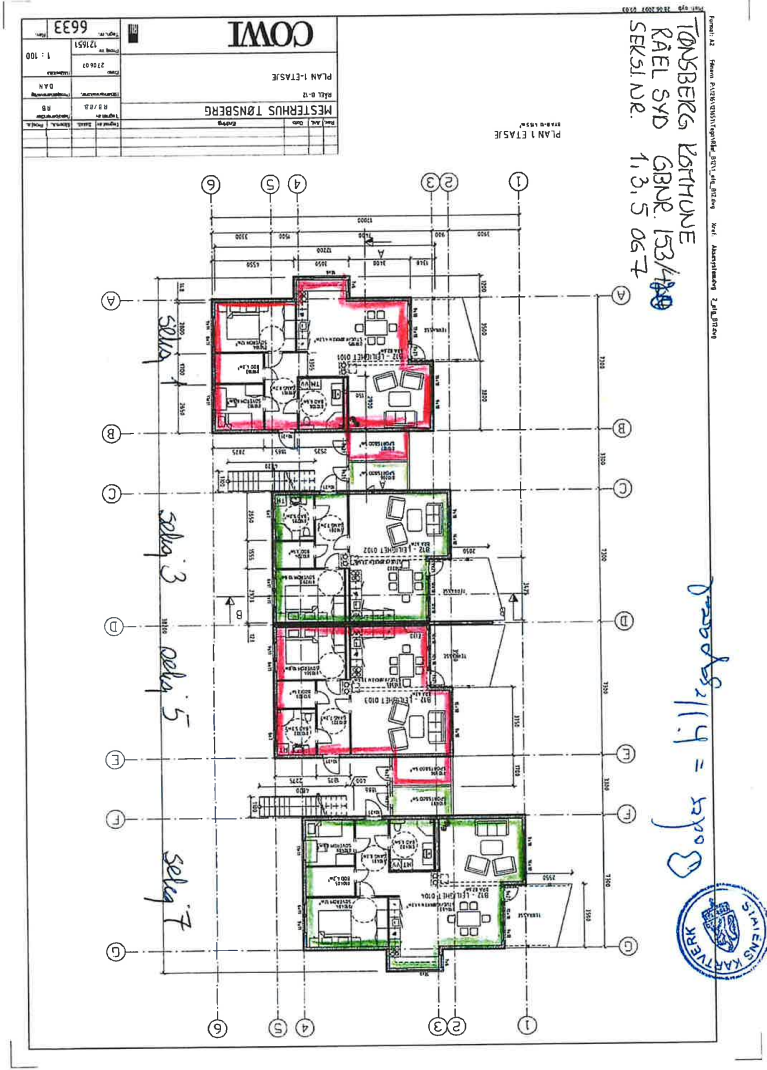
Dato

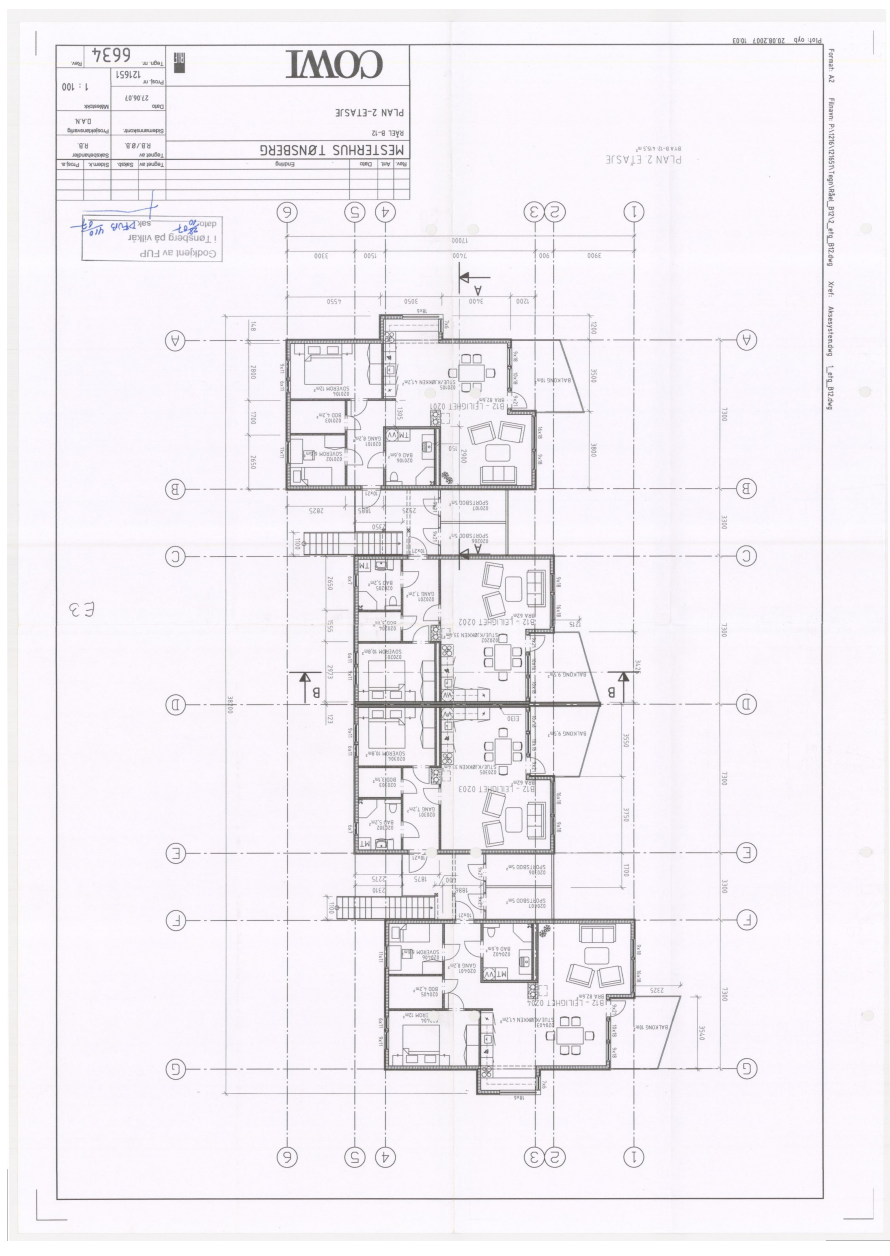
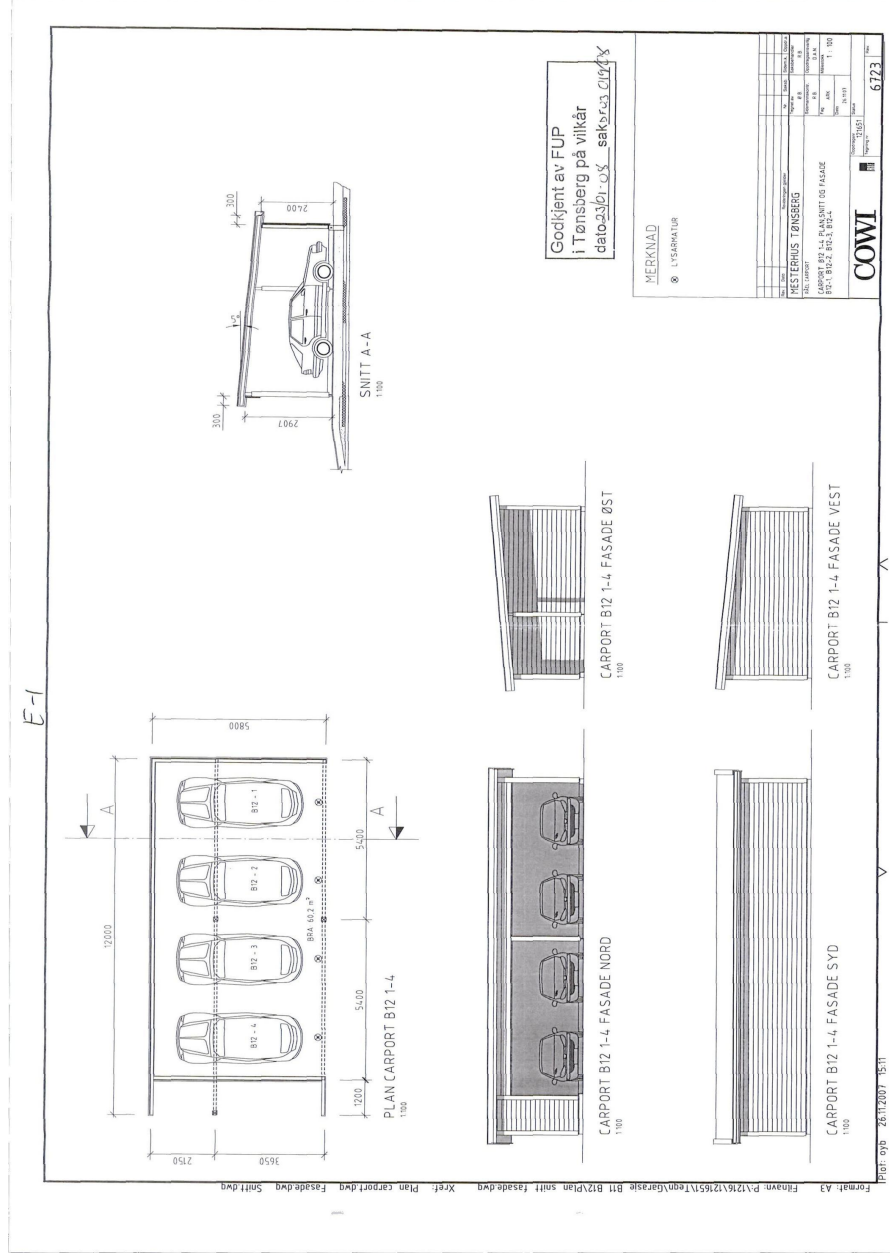
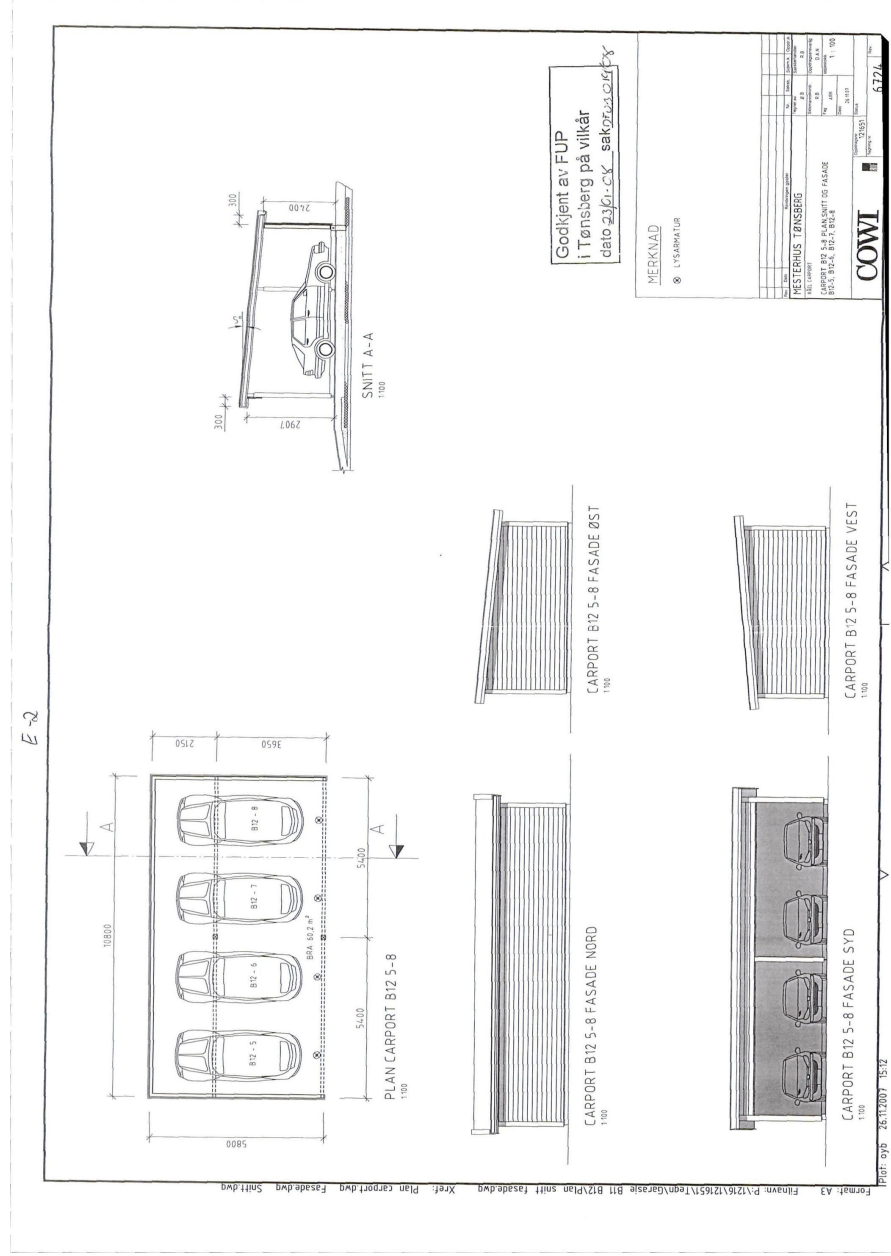
Littleders underskrift
X
Anne G. Erlandsen
Bente Mathiesen
Irene Ek Winder-Hansen

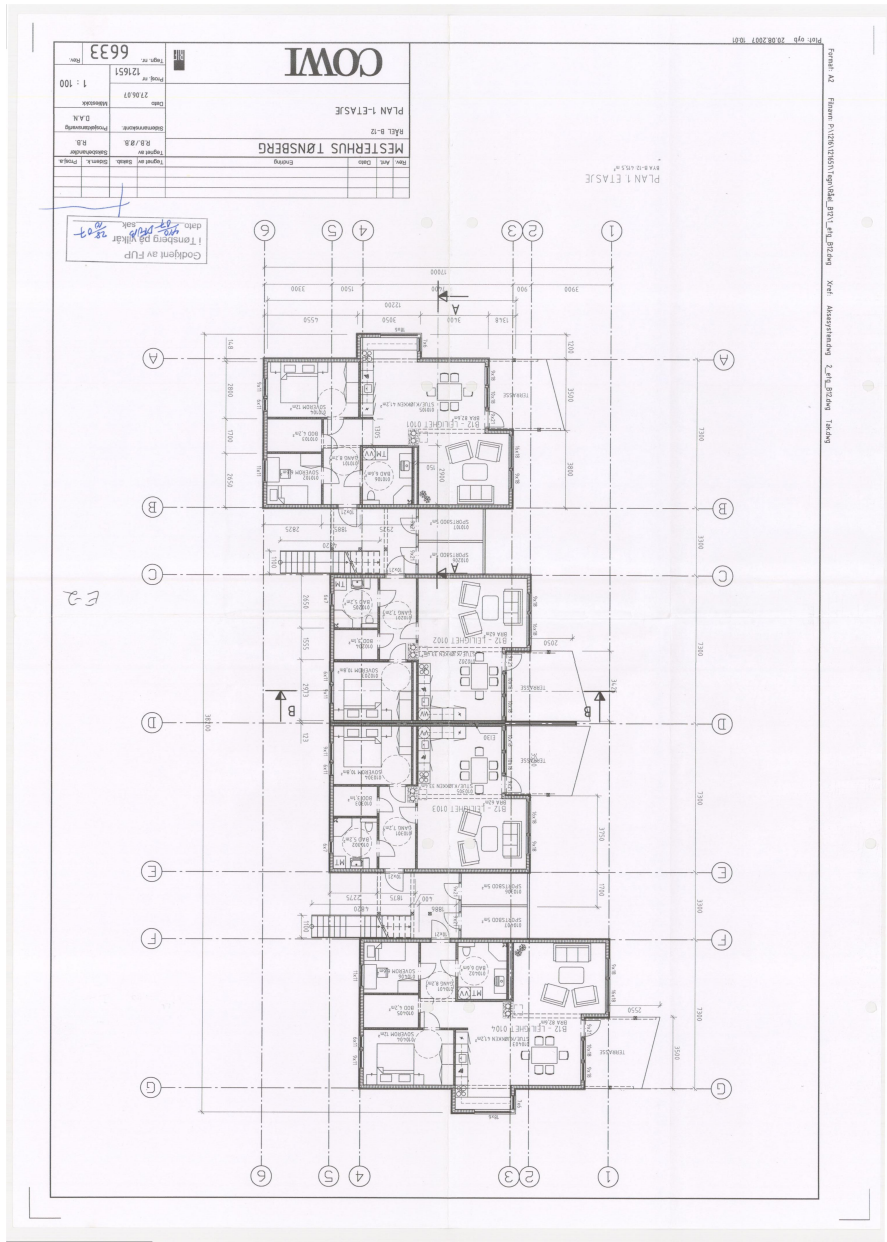


Nr. 703034e Sem & Stenøren Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF Side 3 av 3









BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-18-0264 (Ola Norderhaug)
Vår referanse: 1694606/8749633
Bestilling: A2 2019-01-07 56

Dato
07.01.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502999	91	28.5.1975	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	140	3	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkshølen 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

St. kr. 60,- av oss idag.

Jarlsberg sorenskriverebete

Jarlsberg sorenskriverebete

Dagboknr. 2999

28 MAI 1975

ERKLÆRING

Navn: A/S Norske Esso

Eier av gnr. 140 bnr. 3 i Sem

Ledningslengde: 467 m Ledninger: 3

Antall kummer:

Undertegnede gir herved TAU rett til å anlegge avløpsledninger som ovenfor i henhold til vedlagte alminnelige avtaleforutsetninger av 21. mai 1974.

Arbeidet kan igangsettes efter 1.desember 1974.

Erstatning for skader og ulemper fastsettes ved rettslig skjønn, se lov om skjønn av 1.juni 1917, §4.

Skjønnet skjer -, Tau's bekostning. TAU dekker mine utgifter til teknisk og juridisk bistand.

I tillegg til erstatning som måtte bli fastsatt ved skjønn, kommer 7% rente fra det tidspunkt anleggsarbeidet over min eiendom er påbegynt til betaling skjer.

Sem, 18.juni 1974

A/S Norske Esso:
grunneier

Per Nord (s)



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-18-0264 (Ola Norderhaug)
Vår referanse: 1694609/8749648
Bestilling: A2 2019-01-07 57

Dato
07.01.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1969	91	20.2.1995	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	153	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Doknr: 1969 Tinglyst: 20.02.1995 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Mellom

Bjørn Viktor Rød, Anne-Gurie Erlandsen, Benthe Berg Mathiesen og Irene Ek Winther-Hansen, som grunneiere, nedenfor kalt GR

og

Mesterhus Tønsberg AS, som utbygger, nedenfor kalt MH

er det i dag inngått følgende avtale:

1. GR er eier av eiendommene, gnr.153, bnr. 1,3,18,29,38 i Tønsberg kommune. GR inngår herved utbyggings- og samarbeidsavtale med MH for et areal i området Fagervik på ca. 100 da. Arealet som omfattes av denne avtale fremgår av vedlagte kart datert 10.2.95, bilag 1 og forutsettes utnyttet til boligbebyggelse.

2. MH forplikter seg straks avtalen er undertegnet, for egen regning å igangsette nødvendige undersøkelser, utarbeide reguleringsplan(er) og arbeide for å få en raskest mulig offentlig tillatelse til å bygge ut området. Herunder skal MH aktivt arbeide for at området blir en del av kommuneplanen for boligbygging i Tønsberg hvor utbygging kan skje raskt.

MH plikter å foreta markedsføring og salg av tomtene. MH har rett til å sette som vilkår for salg at kjøperne forplikter seg til å inngå byggekontrakt med MH.

MH forplikter seg til å prosjektere vei og tekniske anlegg og sørge for godkjennelse av de tekniske planer.

MH forplikter seg til å bygge ut tomtene i henhold til godkjente tillatelser og planer.

MH er innforstått med at GR er sterkt interessert i området og utviklingen av området. Partene skal derfor i den utstrekning det er praktisk samarbeide i forbindelse med reguleringsplaner m.m. og GR skal fortløpende holdes underrettet om prosjektets status og utvikling. I dette samarbeid ligger at GR skal få anledning til å fremkomme med sine synspunkter og argumenter. GR er innforstått med at de endelige avgjørelser tilligger MH.

3. GR er innforstått med at de på oppfordring fra MH må ta del i prosjektet dersom dette blir nødvendig overfor myndigheter og andre. GR skal imidlertid ikke være forpliktet til å ta del i prosjektet dersom dette kan medføre økonomisk risiko for GR.

GR er innforstått med at det kan bli aktuelt å opprette en egen avtale mellom kommunen og MH på vegne av GR vedrørende

2



krav til teknisk anlegg og vederlagsfri overskjøting av veigrunn, fellesarealer etc. som innenfor planområdet måtte bli overtatt til kommunalt og eventuelt privat vedlikehold.

Ved salg forplikter GR seg til å overdra utskilte tomter mot avtalt godtgjørelse direkte til kjøperne som MH fremskaffer. Ved overdragelse skal tomtene være fri for pengeheftelser. Dersom andre heftelser må slettes, må MH informere GR på et tidligst mulig tidspunkt.

4. Partene er enige om en godtgjørelse på kr. 120.- pr. m2 brutto areal.

Skulle det vise seg at det er rom for en høyere godtgjørelse når salget starter, skal den høyere godtgjørelse fordeles med 70% på GR og 30% på MH.

Partene plikter å avholde et felles møte før salget starter hvor en eventuell høyere kvadratmeterpris avtales. Den høyere kvadratmeterpris skal reflektere markedsprisen. Med markedsprisen menes salgsprisen for den enkelte tomt med byggekontrakt med Mesterhus-hus. Dersom markedsprisen er høyere enn basisprisen tillagt kostnadene nedenfor, skal merprisen fordeles som beskrevet i første ledd. Blir partene etter forhandlinger enige om markedsprisen, legges denne til grunn. Oppnår man ikke enighet prøver man å selge tomter for å få fastslått markedsverdien. Før man heller ikke fastslått markedsverdien ved denne fremgangsmåten, skal denne fastsettes med bindende virkning av en statsautorisert eiendomsmegler partene blir enige om.

Til forhandlingene om markedsprisen skal MH fremlegge de kostnader som ligger til grunn for tomteprisene så som kostnader for regulering, konsulentbistand, prosjektleidelse, prosjektering, kapitalkostnader, opparbeidelse av veier, plasser, fellesareal og teknisk anlegg (ledning og tekniske installasjoner for vann, overvann, kloakk, strøm, gatelys og telefon og fellesantenneanlegg), samt kartforretning med tinglyst målebrev. MH har rett til å beregne seg 5% påslag på innkjøpte tjenester til administrasjon og til dekning av risiko/fortjeneste. GR har selv eller via egen revisor full innsynsrett i regnskap og oppsett for de aktuelle kostnader.

Godtgjørelsen for tomter forfaller til betaling etter hvert som kontrakt for den enkelte tomt skrives og skjøter kan tinglyses på tomtene. Dette gjelder også andel av godtgjørelse for veigrunn, fellesarealer m.m.

Det er MH's ansvar å ta inn avtalt godtgjørelse for veigrunn, fellesareal m.m. i salgssummen for tomtene.

5. MH forbeholder seg retten til å selge et tilstrækkelig antall boliger før første godtgjørelse forfaller til betaling og at byggetillatelse for nevnte boliger kan gis

3



før anleggsarbeidene kan starte. Med tilstrækkelig antall boliger menes det antall som en nødvendig for å få inntjening til å bære tomtetekostnadene for delutbyggingen på en realistisk måte. Det vises til notat av 9.2.95, bilag 2.

6. For denne avtales enerett betaler MH en opsjonspremie på kr. 60.000.- til GR ved avtalens signering. GR fordeler dette beløp og senere oppgjør seg i mellom i henhold til eierforholdet i prosent.

7. Videre plikter MH å betale et forskudd på kr. 250.000.- til GR som forfaller til betaling når området i avtalen er godkjent utlagt til byggeområde i kommuneplanen. GR aksepterer at det tinglyses en obligasjon på eiendommene som sikkerhet på forskuddet.

8. Dersom området som avtalt ikke lar seg utbygge med boliger og med en tetthet på gjennomsnittlig minimum 0,9 boliger pr. 1000 m2 bruttoareal og eller dersom reguleringsplanen ikke er økonomisk gjennomførbar, kan avtalen reforhandles eller eventuelt annulleres. Ved en annullering skal forskuddet tilbakebetales MH uten renter, men for øvrig skal partene selv dekke sine egne kostnader.

9. Denne avtale forutsetter en anleggsstart senest 1 år etter godkjent reguleringsplan, eventuelt med godkjent illustrasjonsplan. Skulle ikke anlegget være påbegynt innen denne frist, med unntak av vilkår satt av myndighetene, kan avtalen annulleres. Ved eventuell annullering kommer pkt. 8 til anvendelse.

Byggearbeidene forutsettes å gå kontinuerlig. Skulle anlegget ikke være påbegynt innen 1. januar 2000, anses denne avtale som utgått. Dette gjelder dog ikke dersom Tønsberg kommune, etter at kommuneplanen er vedtatt, fastsetter spesielle vilkår som medfører at anlegget først kan påbegynnes noe senere. GR betaler da tilbake forskuddet uten renter dersom denne avtale ikke blir gjennomført.

10. Dersom MH velger ikke å gjennomføre denne avtale, tilfaller alle planer, dokumenter m.m. GR vederlagsfritt.

11. Da MH vil benytte statsautorisert eiendomsmegler til salg av tomter, forplikter GR seg samtidig med undertegnelse av denne avtale å undertegne på sikkerhetsobligasjonen med tinglysingssperre til eiendomsmegler som sikkerhet i forbindelse med fremtidige oppgjør m.m. Sikkerhetsobligasjonen skal ikke kunne benyttes til opplåning og eiendomsmegleren skal garantere dette. Nevnte sikkerhetsobligasjon skal være undertegnet av GR senest før byggearbeidene igangsettes på nevnte eiendommer. Omkostningene med tinglysing av denne obligasjon dekkes av MH. Eiendomsmegler forplikter seg på sin side til å avlyse denne obligasjon vederlagsfritt når handelen er gjennomført og/eller ved avtalens opphør.

Dersom enkelttomter skal beheftes med byggelån, må dette avtales særskilt i hvert enkelt tilfelle.

12. Dersom denne avtale inngås, dekker MH GR's utgifter til juridisk bistand begrenset oppad til kr. 30.000.-.
13. Dersom denne avtale er konsesjonspliktig sørger MH for å søke konsesjon og dekke kostnadene til dette. Etter anmodning fra MH er GR forpliktet til å medvirke i forbindelse med konsesjonssøknaden.
14. Denne avtale er utarbeidet i 5 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Tønsberg, den 13.2. 1995

Jon V. Røt
Iren E. Wintner-Hansen

Anne-Gunn Eklundsen
Zenthe Mathiesen



Jon MESTERHUS TØNSBERG AS

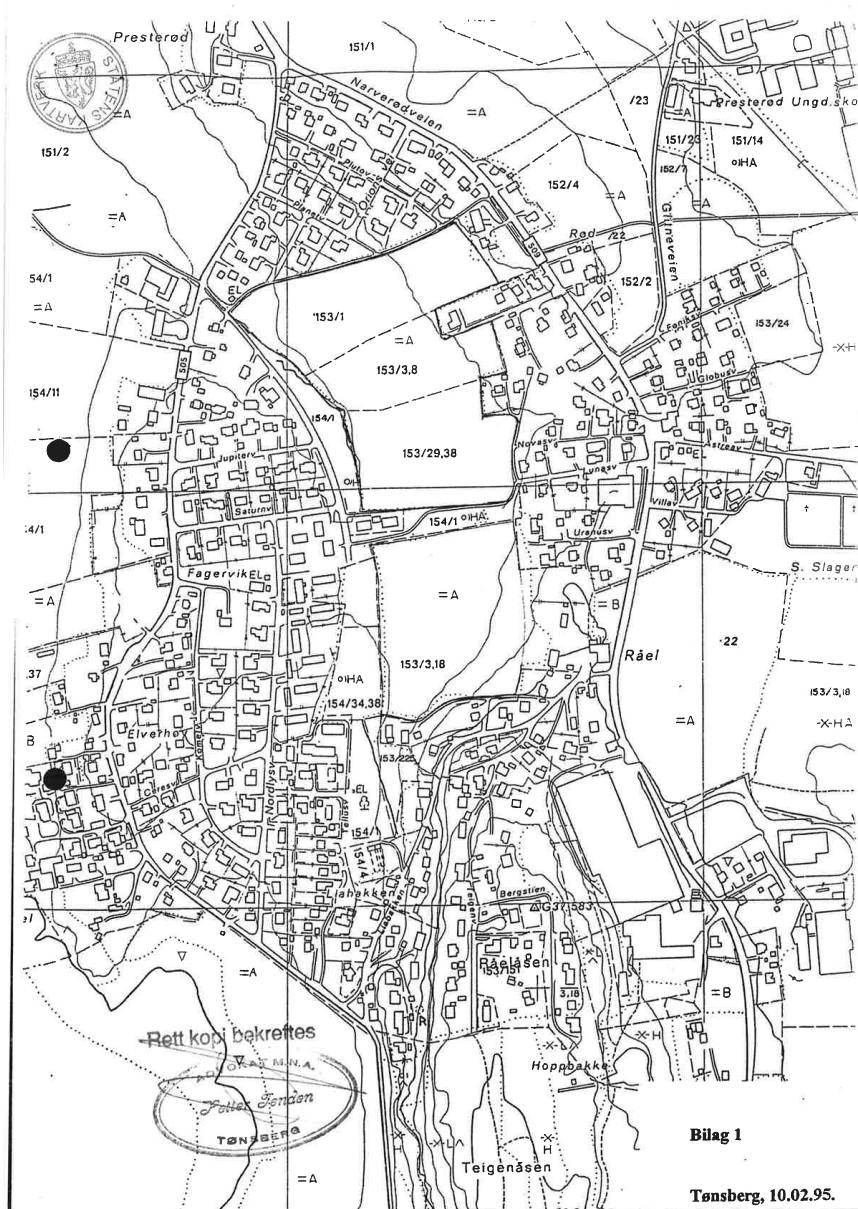
Olav R. Longedroff

Evørve Rasmussen

Rett kopi bekreftes



(wintha21.avt)



Bilag 2



NOTAT

Dette er et notat til avtalens pkt. 5, for å gi en bedre forklaring i form av eksempler på hva som menes med et tilstrekkelig antall.

Eksempel 1.

En delplan (et delfelt) består av 10 eneboligtomter, har en stikkvei inn og ledninger som kan tilknyttes går over eller støter til delplan.

Et tilstrekkelig antall vil da være at 5 eneboliger er solgt (kontrakt er skrevet).

Eksempel 2.

En delplan som består av 10 eneboligtomter og ligger inntil eksisterende veier og det finnes ledninger som kan tilknyttes direkte.

Et tilstrekkelig antall vil da være 1 enebolig. Det er ingen risiko da det kun er spesielle tomtkostnader (Husbankens definisjon).

Eksempel 3.

En delplan består av 25 sammenkjedete boliger oppdelt i fem husgrupper. Det må opparbeides vei fram til området og ledningene som kan tilknyttes ligger ikke til nærliggende areal.

Et tilstrekkelig antall vil da kunne være 20 boliger. Hvis boligene ikke hadde vært sammenkjedet ville muligens 16 boliger være et tilstrekkelig antall.

Eksempel 4.

En delplan består av 25 sammenkjedete boliger oppdelt i fem husgrupper. Flere av husgruppene ligger inntil eksisterende vei hvor det finnes tilknytningsmuligheter.

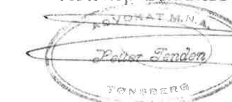
Et tilstrekkelig antall vil da være 5 boliger (en husgruppe). Dette er ved selveiertomter. Skulle derimot det være et borettslag, vil et tilstrekkelig antall være ca. 80 %, ca. 20 boliger.

Det finnes eksempler på prosjekter hvor opparbeidelsen har startet på et for tidlig tidspunkt, hvor salget har stoppet opp og investeringene i rene tomtkostnader (Husbankens definisjon) har vært for store slik at utbygger ikke har kunnet bære kostnadene og gått konkurs.

Dette er vurderinger som grunneierne vil få innsyn i for hver delplan og kan tas samtidig med forhandlingene om markedsprisen.

Tønsberg, 09.02.95.

Rett kopi bekreftes



VEDTEKTER FOR SAMEIET
RÅEL SYD B12

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Råel syd B12, gnr. 153, bnr. 420.
Sameiet består av 8 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Råel syd B12, gnr. 153, bnr. 420 i Tønsberg kommune med 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. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
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 meldes fra til styret.

3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgiftene skal fordeles forholdsmessig mellom eierne. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som pkt. 16. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann og avlopsledninger 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 sameiemøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning.

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.

Vedtakene 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 vedlikeholdsfond krever enstemmighet.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 representanter fra leilighetene. Styret velger selv sin leder for 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 sameiemøtet.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Hvis styret ikke er vedtatt valgt, tilligger styrets oppgaver, rettigheter og forpliktelser sameiemøtet. Sameiemøtet 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 sameiermøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller en av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

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

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Behandle årsrapport fra styret, hvis dette er utarbeidet.
- Behandle og godkjenne årsregnskapet, hvis dette er utarbeidet
- Avgjøre hvorvidt styre skal velges og eventuelt velge dette.
- Behandle andre saker nevnt i innkallingen, eller som begge sameierne på møtet er enige om at skal behandles.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes i sameiemøtet. Protokollen underskrives av begge sameiere.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis styre er valgt.

I Sameiemøte har alle sameierne lik stemmerett. Følgelig krever i utgangspunktet alle vedtak enstemmighet.

Det kreves i alle tilfeller enstemmighet for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som etter forholdende 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 begge 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 fremtredene 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 skriftelig 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. Likevel skal alle fellesutgifter i sameiet, herunder til utvendig vedlikehold fordeles og belastes den enkelte sameier likt. Sameierne innbetaler, hvis dette på forhånd er vedtatt av sameiemøtet, et a konto beløp til dekning av hele eller deler av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter regnes som vesentlig mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangs salg 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 sameiemøtet, kan sameiemøtet vedta tvangs salg eller tvangsfravikelse i samsvar med Eierseksjonslovens §§26 og 27.

16. NYANSKAFFELSER/FORBEDRINGER

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

VEDLEGG: E

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. Ved partiell skade av fellesareal m.v. avgjøres sameiemøtet hvorledes det skal forholdes.

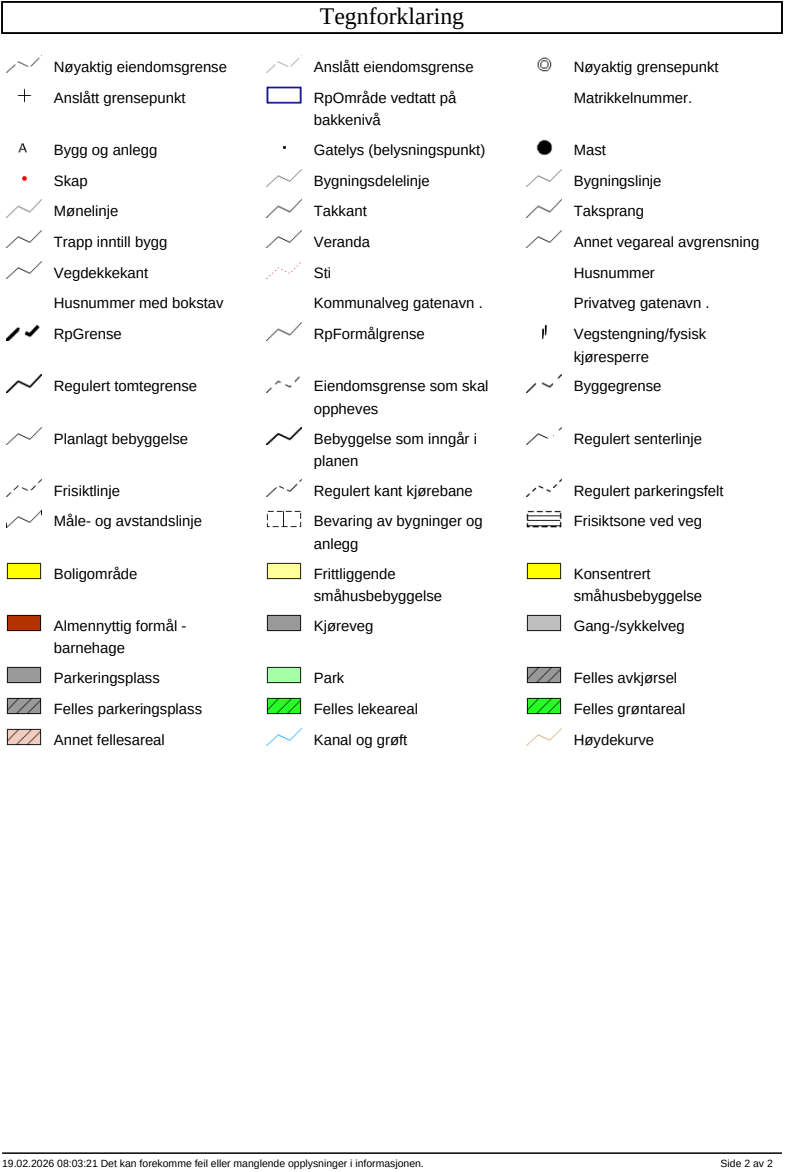
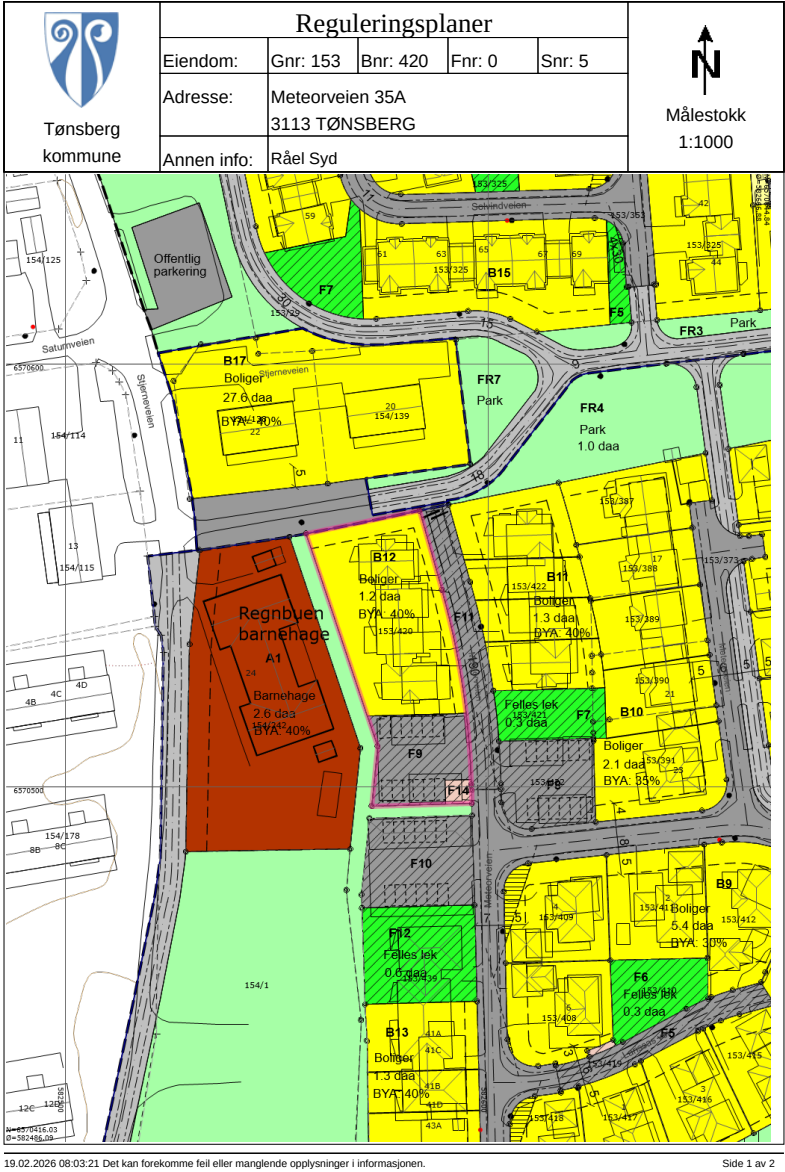
Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer sin andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikring som er tegnet av sameiet. Eventuell selvassurans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

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/LOV OM SAMEIE

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

Tønsberg, den 15.06.2010.

Som eier av snr. 1	Som eier av snr. 2
_____	_____
Som eier av snr. 3	Som eier av snr. 4
_____	_____
Som eier av snr. 5	Som eier av snr. 6
_____	_____
Som eier av snr. 7	Som eier av snr. 8
_____	_____



Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Råel syd (etappe 3) Plan nr. 0704 53028.		
§ 1 Planavgrensning		
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense		
§2 Reguleringsformål		
Arealet innenfor området er regulert til:		
I	Byggeområder	
III	Offentlige trafikkområder	
IV	Frrområder	
VI	Spesialområder	
VII	Fellesområder	
§ 3 Byggeområde, frittliggende eneboliger		
B1, 2, 4, 7:	Tillatt bebygd areal, BYA = 25%	
B3, 8, 9:	Tillatt bebygd areal, BYA = 30%.	
B1, 2, 4, 7, 8, 9:	Maks. mønehøyde = 8,5m. Maks. gesimshøyde = 5,5m.	
B3:	Maks. mønehøyde = 8,5m. Maks. gesimshøyde = 6,5m.	
Møne- og gesimshøyde skal regnes fra eksisterende terreng.		
Bygningen skal ha saltak eller valm. Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bygningen skal ha møneretning som vist på plan eller 90 grader på dette.		
Maks. mønehøyde for garasje er 5 meter. Garasje oppført parallelt med vei tillates oppført inntil 2 meter fra tomtegrense mot vei. Garasje oppført vinkelrett på vei tillates oppført inntil 5 meter fra tomtegrense mot vei.		
Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 2 etasjer. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form og materialbruk.		
B5 og B6 kan ikke bebygges selvstendig. For område B3 skal oppføres støyskjerm som vist på plankartet.		
Før det gis delings- og byggetillatelse for nye boliger innenfor felt B3 (tomt nr. 1 – 4) må støyskjerm langs Narverødveien for disse boligene være etablert.		
§ 4 Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse (felt B10)		
Tillatt bebygd areal, BYA = 35%.		
Reguleringsbestemmelser	side 1	Tønsberg kommune

Maks. gesimshøyden 6,0m og maks. mønehøyden 8,5m.		
Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til de viste byggelinjer. Garasjer skal tilpasses den enkelte bolig mht. form, farge og materialbruk.		
§ 5 Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse (felt B11, 12 og 13)		
Tillatt bebygd areal, BYA = 40%.		
Maks. gesimshøyden 6,0m og maks. mønehøyden 8,5m.		
Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til de viste byggelinjer.		
For områdene B11, 12,13 tillates ikke oppført garasjer. Disse skal plasseres på de tilhørende felles parkeringsplassene F8, 9, 10.		
§ 6 Byggeområde for boliger, fellesbestemmelser		
Rekvisisjon av deling på grunnlag av denne planen skal innsendes senest samtidig med byggemelding.		
Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelige lekeareal i tråd med kommunens retningslinjer. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig.		
Bygningene skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse. Bygningenes anviste plassering er veiledende, med unntak av der hvor det er brukt byggelinjer.		
Eksisterende randvegetasjon, steingjerder og grøntbelte skal bevares urørt, i størst mulig utstrekning. Ingen trær eller steingjerder skal fjernes uten at det først er gitt tillatelse fra Tønsberg kommune.		
Før deg gis delings- og byggetillatelse må Uranusvei være stengt samt ny adkomst sydover til Liabakken og nytt kryss være etablert.		
§ 7 Byggeområde for allmennyttig formål, barnehage (A1)		
Tillatt bebygd areal BYA = 40%		
Maks. mønehøyde 9,0 m og maks. gesimshøyde på 6,0 m.		
Ved eventuell byggemelding skal det foreligge detaljert situasjonsplan og utomhusplan med bebyggelsens plassering, parkering og kjøremønster, samt terrengbehandling og overflatebehandling.		
Parkeringsdekning skal være en parkeringsplass pr. ansatt. I tillegg til nødvendig areal for av og påstigning.		
§ 8		
Reguleringsbestemmelser	side 2	Tønsberg kommune

Offentlig trafikkområde		
Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en titalende måte.		
Det må utarbeides en detaljplan for krysset ved Liabakken. Detaljplanen skal godkjennes av Statens vegvesen.		
§ 9 Offentlige friområder (FR1, 2 og 3)		
Område FR1 og 3 skal beholde sin naturlige vegetasjon og topografi. Tilsvarende gjelder for FR10. F10 skal også benyttes til grendelekeplass og skal derfor opparbeides og utstyres med div. lekeapparater og lignende.		
§ 10 Spesialområde, bevaring		
Området S1, er regulert til spesialområde med formål bevaring etter Pbl. § 25, 6 da det her finnes kulturminner som er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 3, 4 og 8.		
§11 Spesialområde, frisktområder		
I området mellom frisktiktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum.		
§ 12 Fellesområder		
Områdene F1, F4, F6, F7, F12 skal opparbeides til lekeplass i henhold til Tønsberg kommunes retningslinjer. Lekeplasser i det enkelte delområde skal være opparbeidet før første innflytting finner sted.		
Felles parkeringsplasser F8, 9, 10 tilhører henholdsvis boligene i felt B11, 12, 13. Fellesgarasjer tilhørende hvert felt skal kunne settes opp her, med en garasjeplass pr bolig. Garasjene skal harmonere i materialvalg, form og farge med boliger i tilhørende felt.		
Felles renovasjon F13 tilhører boligene nr. 20 til og med 25. Felles renovasjon F14 tilhører boligene innenfor B 11 og B12.		
Områdene F2, F3, F5 og F11 skal opparbeides som felles adkomst		
Alle fellesområder for parkering, adkomst og lek, skal relateres til sine tilhørende eiendommer.		
Eier- og ansvarsforholdet skal tinglyses på den enkelte eiendom.		
Vedtatt i Tønsberg bystyre Sak: 84/04, den 05.05.04		
Per Engeseth		
Reguleringsbestemmelser	side 3	Tønsberg kommune

byggesaks-og arealplansjef		
Endret iht. bystyresak: 051/14 den 23.04.14 Endret iht til UBA-sak 068/18 den 13.04.18		
Reguleringsbestemmelser	side 4	Tønsberg kommune



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTIL 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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 og kjøper? Les mer på neste side!

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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.
- Les 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 bygningsskyndige – 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?

- Les 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.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- 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 inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
- 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 formidles gjennom fullmektig.
- 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

☐

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 25.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

