

Kanalveien 4H

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Kanalveien 4H

Prisantydning	6 200 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Bruksareal	93,0 m²
BRA-I	87,0 m²
BRA-E	6,0 m²
TBA	13,0
Soverom	2
Etasje	4
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	4 826 m²
Byggeår	2017

Kontakt våre
meglere



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



Elisabeth S. Bakke
Eiendomsmegler / Partner
+47 900 55 488
eb@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Kanalveien 4H – en særdeles lekker leilighet beliggende i 4. etasje. Boligen holder en gjennomgående høy standard med et moderne og stilrent uttrykk, kombinert med en svært funksjonell planløsning.

Man kommer inn i en romslig entré med stor skyvedørsgarderobe. Videre kommer man inn i en lun og innbydende stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Stuen har utgang til balkong med skyvefelt som kan åpnes helt opp, noe som skaper en sømløs overgang mellom ute- og innearealer i sommerhalvåret og gir følelsen av en enda mer romslig stue.

Kjøkkenet ligger dels adskilt fra stuen og har en naturlig plass til spisegruppe. Innredningen har en lys og moderne utførelse med glatte fronter, samt rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i kjøkkeninnredningen.

Leiligheten har to romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til balkongen. Fra hovedsoverommet, og via en praktisk bod, som naturlig kan benyttes som walkin-closet, kommer man videre inn til boligens bad/vaskerom. I tillegg finnes et ekstra bad/wc i tilknytning til entréen. Fra heis har man enkel adkomst til garasjekjelleren, hvor leiligheten disponerer egen parkeringsplass med montert elbillader.

Leiligheten fremstår kompakt, men likevel romslig og med en svært funksjonell planløsning. Beliggenheten i boligkomplekset må være en av de beste, tilbaketrukket men samtidig med fin utsikt og god oversikt over fellesområder og basseng.











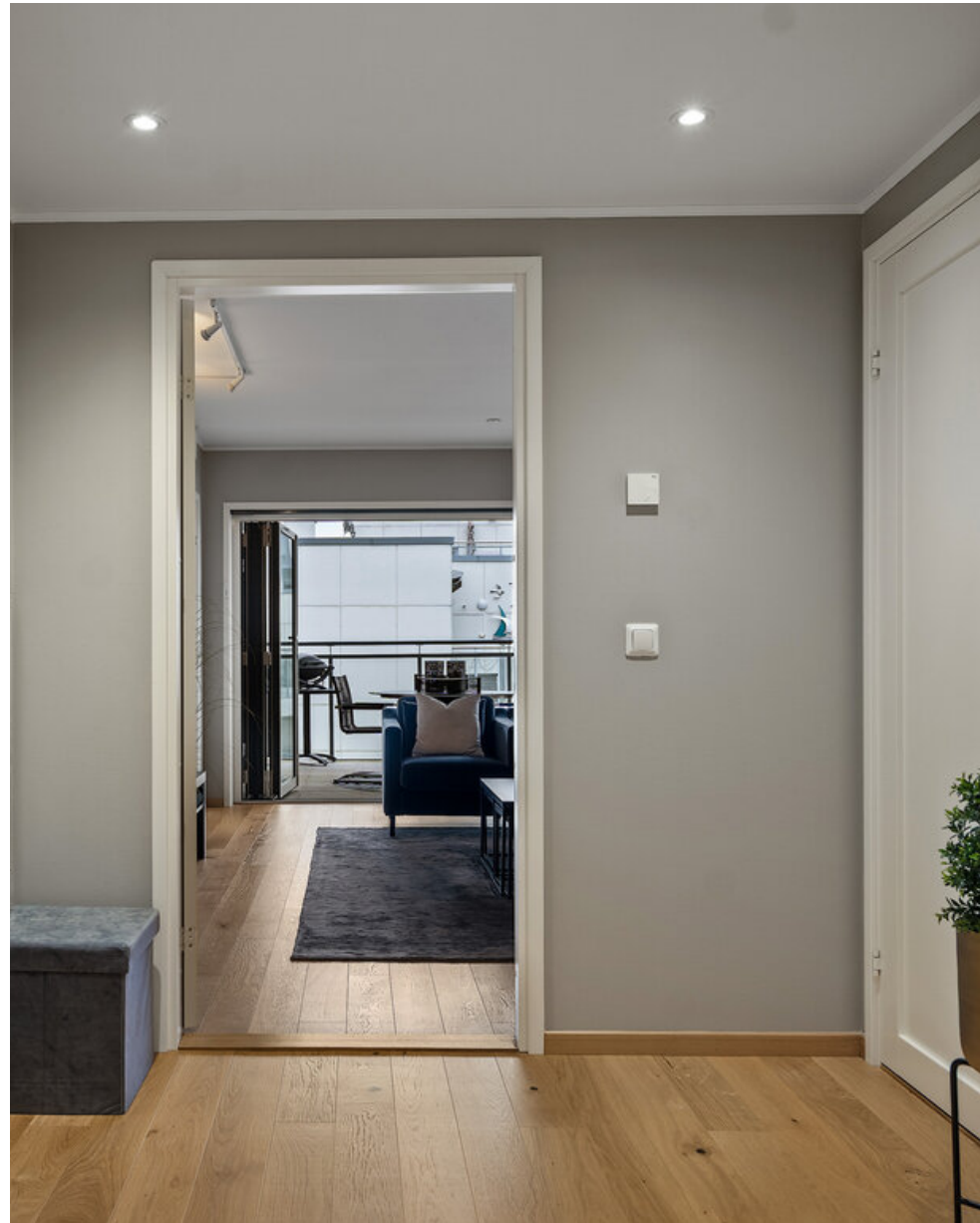






















Beliggenhet

Ørsnes Park har en sentral beliggenhet ved sjøen. Kort vei til både Teie Torv og Tønsberg sentrum. Det er flotte turområder, helse- og kyststi, badestrender og båthavner i nærmiljøet. En kort spasertur hjemmefra kan ta deg til Tønsberg by sitt allsidige tilbud eller til det koselige handelssenteret på Teie med apotek, vinmonopol, bakeri, restauranter og butikker. Eller hva med en skogstur i Teieskogen i lysløyperunden på ca. 2,5 km, som prepareres så fort værforholdene tillater det. På Rosanes, like ved Teie sentrum og i kort gangavstand fra boligen, ligger Rosahaugparken, en idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av Rosahaugparken ligger også Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Nøtterøy og Tønsberg er kjent for sin vakre skjærgård.

Det er gangavstand til Tønsberg sentrum med blant annet Tønsberg Torv, Farmandstredet, restaurantene på Brygga og Tønsberg jernbanestasjon som bidrar til at du kan ta i bruk byen på en helt ny måte ved å bruke bilen mindre enn tidligere - denne kan stå trygt og godt i sameiets lukkede parkeringsanlegg.



Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Hall, stue, kjøkken, 2 soverom, gang/tekn. rom, bad/wc/vaskerom og bad/wc.

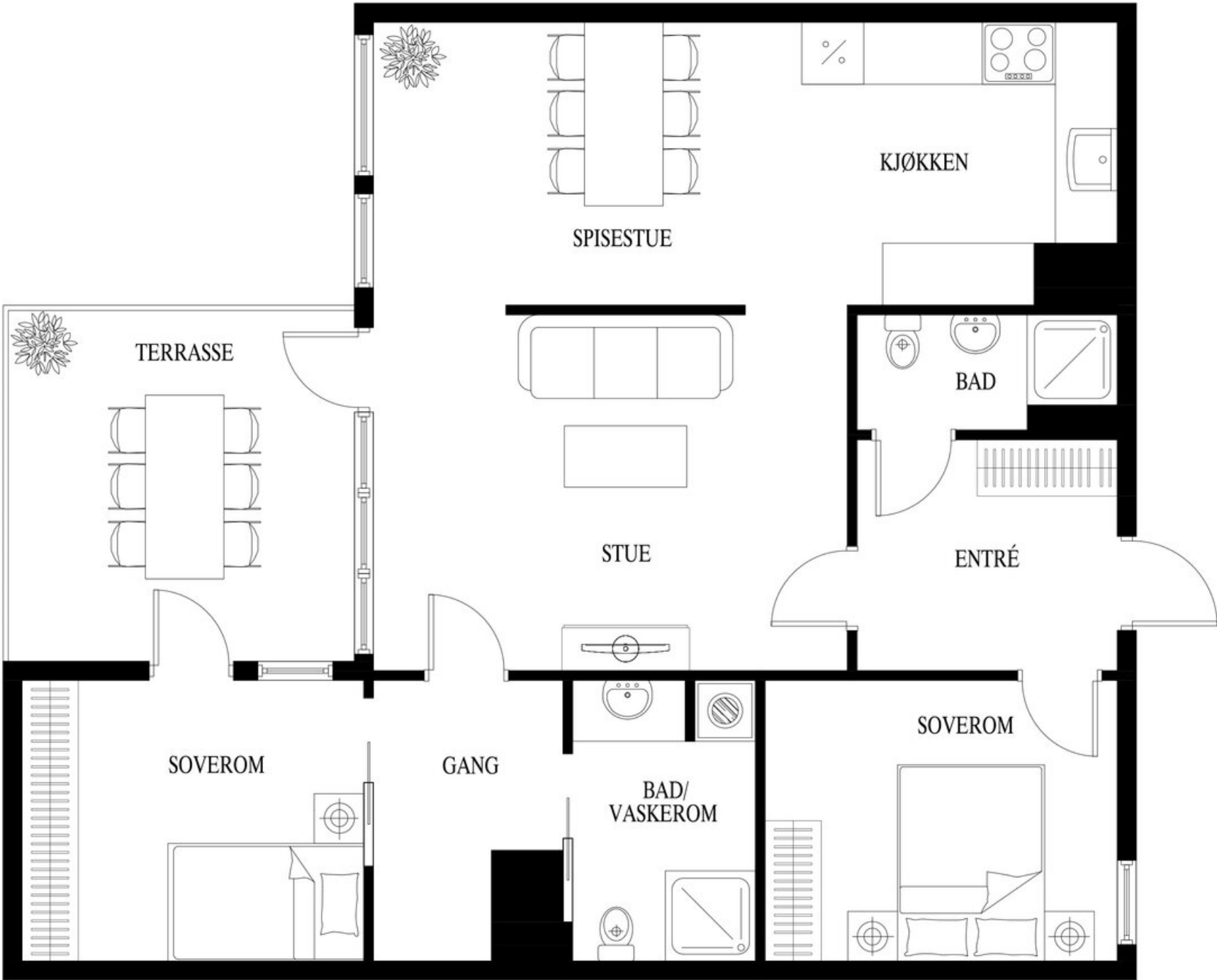
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Her er det montert elbil-lader. I tillegg disponerer leiligheten 1 bod i kjelleren på ca. 6 kvm.

BRA 93,0 m²

BRA-I 87,0 m²

BRA-E 6,0 m²

TBA 13,0 m²



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 93,0 m²

- BRA-i: 87,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 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. 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 visningsskilt ved fellesvisninger.

Parkering

Hver av sameiets leilighetsseksjoner har rett til leie av 1 stk. garasjeplass i garasjeanlegget på eiendommen. Leiepris pr. tiden kr. 1 001,- pr. mnd., som er inkludert i fellesutgifter pr. mnd. Leien kan kun justeres årlig iht. økning i konsumprisindeks.

Denne leiligheten disponerer plass nr. 76, her er det installert elbil-lader.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for 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:

- Det ble montert utvendig motorisert screen på vindu i stue samt motoriserte screens/duk på begge sider av terrasse. Dette ble gjort før min tid og ser ut til å ha blitt gjort i 2019. Utført av HD Solskjerming AS og Xpert Installasjon utifra tidligere eiers dokumentasjon.
- Kjenner ikke til detaljer. Men kan huske å ha registrert lekkasje/oversvømmelse i parkeringskjeller ved ett tilfelle. Det er mulig dette hadde noe å gjøre med en vannpumpe som var defekt og måtte byttes, men det er jeg ikke sikker på. Det var ikke enorme mengder vann, slik jeg husker det. Dette kan ha vært i 2023, men usikker. Dette var jo noe styret håndterte og hadde ingenting med min leilighet eller mitt forhold i sameiet å gjøre.

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:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig, etasjeskiller/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i stue og kjøkken. Målingene er utført i to tilfellig/relevante rom og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Tilstandsgrad 2 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen har røykvarsler, sprinklearnlegg og håndslukkeapparat.
- Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

For ytterligere opplysninger om boligens tilstand, se vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning.

Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 4. etasje i boligblokk oppført i betong og moduler i 2017. Leiligheten disponer en bod (nr 77) i kjeller. Biloppstillingsplass (nr 76) i felles garasjeanlegg i byggets kjeller. Adkomst via felles kjøreport samt via intern adkomst/heis. Biloppstillingsplass har lader for el-bil.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad/wc. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Selger opplyser om følgende:

- vaier har røket i feste nederst på screens (motor og screens fungerer og kan brukes som forutsatt men screens kan blafre litt ved vind).

Utvendig:
Vinduer og dører i tre. Balkong/veranda del i tre og glass.

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Etasjeskiller er av betong eventuelt betongelemerter. Innvendige dører i tre.

Våtrom:
Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

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

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplate del i stein og del i laminat med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator. Ukjent om avtrekk ut eller kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørende kan være i annen utførelse. Boligen har balansert ventilasjon. Varmekabler i bad. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Hovedsikring 63 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Lede utførte tilsyn 20.09.2019.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Boligen har røykvarsler, sprinklearnlegg og håndslukkeapparat.

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

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 utført av takstmann Tore Rønning, datert 12.03.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 4826,00 kvm.

Felles eiet tomt som er nydelig opparbeidet med blant

annet steinlagte gangarealer, gressplen, og ulik beplantning. Selve hjertet av fellesarealene ligger mellom bygningene og gir en "syden"-aktig stemning med felles oppvarmet badebasseng og flere solplasser. Her vil du garantert kose deg! I tillegg er det brygge mot sjøen hvor man kan sitte og nyte sol og båtliv.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg, datert 04.12.2018, ferdigattest for garasjeanlegg, datert 01.12.2017 og ferdigattest for avfallskontainere, datert 13.06.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Adgang til utleie
I henhold til eierseksjonsloven §24 er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene til sameiet og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiets årsmøtet. Dette gjelder ikke for fritidsboliger.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme. På badet er det elektriske varmekabler.

Energikarakter: B - Rød

Energiforbruk foregående år var 5 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har p.t. ikke valgt Norgespris på strøm.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 200 000,-

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

155 000,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

6 366 040,- 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. 4 030,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/internett(grunnpakke), oppvarming, garasjeleie, div. honorarer, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.

A-konto vannbåren varme avregnes årlig via ISTA.

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. 10 598,- for 2026 - Dekker vann, avløp og renovasjon.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm, bygnings- og 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.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 334 882,00. Sekundær formuesverdi kr. 5 339 529,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall 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 Ørsnes Park, Orgnr: 919 263 393
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiet består av 95 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 85/10089.

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.

- Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:
- Styret innstiller på at bleiebarn må bruke badebleie ved bruk av bassenget. Tillegg til punkt 6 i bassengreglene: Bleiebarn må benytte badebleie.
 - Styret kjøper Obos-nøkkelen til alle hoveddørene. Dette vil ikke øke fellesutgiftene for 2025. Med OBOS-nøkkel kan beboerne i boligselskapet åpne fellesdører med en app på mobilen. Månedspris kr. 17,- pr. leilighet dersom man ønsker å benytte seg av nøkkelen.
 - Innsparte kostnader til TV/bredbånd beholdes på sparekonto for dekning av fremtidig vedlikehold.
 - Vedr. solceller: Pga. usikkerhet i prisutviklingen på strøm, anbefales det å utsette saken i 12 måneder, til neste årsmøte. Dette vil gi styret større sikkerhet i hvordan prisutviklingen vil påvirke nedbetalingstiden på anlegget.
 - Styret legger ut info på Vibbo om tidspunkt når det er bestilt vask av vinduer og svalganger på fellesarealer. Styret påtar seg ikke å koordinere dette

med privat vask av vinduer.

Se vedlagte årsberetning for styrets arbeid i 2025.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse. Eierskiftemelding sendes til forretningsfører for registrering av ny eier.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. 1427710.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 3 785 016,- Driftskostnader kr. 3 166 554,- Årsresultat kr. 722 552,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/kontor, felles gårds plass, felles parkeringsplass og gangvei med plannavn "Kanalveien 2A og 4", vedtatt 10.09.2008 med planID 65220. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område

avsatt til byggegrense, forhold som skal avklares og belyses, kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, ras- og skredfare samt veg - nåværende.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompenginnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 04.12.1975, dagboknr. 6594, gjelder: Rett for TAU til å anlegge avløpsledninger på eiendommen. Erklæring/avtale, tinglyst 25.10.1977, dagboknr. 6157, gjelder: Rett for TAU til å anlegge avløpsledninger på eiendommen.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning/erklæring, tinglyst 15.02.2016, dagboknr. 130956, gjelder: Rett for GBNR. 1004/49 (Kanalveien 2) til å anlegge felles stikkledninger for vann og avløp fra eiendommen GBNR.

1004/93 (Kanalveien 4). I tillegg har Kanalveien 2 rett til å etablere felles avkjørsel samt gangareal over Kanalveien 4.

Seksjonering, tinglyst 25.05.2017 med dagboknr. 541782.

Rettighet på eiendommen GBNR. 1004/93/1: Seksjonering/bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 23.05.2017, dagboknr. 541782, gjelder: Seksjon 1 (parkeringsseksjonen) gir seksjon 2-95 adkomstrett over sitt areal for å komme til fellesareal og boder.

Bestemmelse om parkering, tinglyst 28.06.2017, dagboknr. 695511, gjelder: Seksjon 2 til og med 95 har rett til å leie 1 stk. garasjeplass i garasjeanlegget (seksjon 1). Seksjonseierne er pliktig til å følge de ordensregler som gjelder til enhver tid. Leieprisen kan justeres årlig.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen. 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.

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.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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.

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 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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

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, flytteforsikring 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

Eiendomsmeulingsforetak 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 eignedom (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 Anders Nyrerød Spiten.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kanalveien 4H. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1004, bnr. 93, snr. 77 i Tønsberg.

Sameiebrøk: 85/10089.

Vårt oppdragsnummer er 28260080.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9% beregnet av salgssum inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging. kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 20 990,-, 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 eiendomsmeulingsforetakene 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

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS



Egenerklæring

Kanalveien 4H, 3127 TØNSBERG

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kanalveien 4H

Postadresse

Kanalveien 4H

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja

☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Sommer 2020

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 eierskapet.

Har bodd i boligen siden sommeren 2020 og frem til salg i 2026.

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 selger

Selger

Spiiten, Anders Nyerød

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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?

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒

☐

JaNei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2

Årstall
2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

☐

FaglærtUfaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det ble montert utvendig motorisert screen på vindu i stue samt motoriserte screens/dur på begge sider av terrasse. Dette ble gjort for min tid og ser ut til å ha blitt gjort i 2019.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
HD Solskjerming AS og Xpert Installasjon utifra tidligere eiers dokumentasjon

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

☐

JaNei

Kjeller

5

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

☒

☐

JaNei, ikke som jeg kjenner til

Kjenner ikke til detaljer. Men kan huske en gang å ha registrert lekkasje/oversvømmelse i parkeringskjeller ved ett tilfelle. Det er mulig dette hadde noe å gjøre med en vannpumpe som var defekt og måtte byttes, men det er jeg ikke sikker på. Det var ikke enorme mengder vann, slik jeg husker det. Dette kan ha vært i 2023, men usikker. Dette var jo noe styret hånderte og hadde ingenning med min leilighet eller mitt forhold i sameiet å gjøre.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒

☐

JaNei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒

☐

JaNei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget
Som nevnt i punktet over, kan jeg huske at det var lekkasje/oversvømmelse ved ett tilfelle.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisititet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐

☒

JaNei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐

☒

JaNei, 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

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgjøld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31Har utfaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name	Date
Anders Nyrerød Spiten	2026-03-11
Identification	
 Anders Nyrerød Spiten	

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

Tilstandsrapport



Kanalveien 4 H, 3127 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

gnr. 1004, bnr. 93, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 15278-1971

Eiendomsverdi ref nr: MT9348

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS



Rapporten kan brukes i 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 medlem 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 opptrre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkynndige 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 byråksakkyngheds vurderinger. For tilfeller der likvelet 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 takseringsfraget 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

906 97 664
tore@boligtakstvestfold.no





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 undersøger 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
- utenørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av 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](#) [\[Hjem/Verdi\]](#).

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

Oppdragsnr.: 15278-1971

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 3 av 15



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

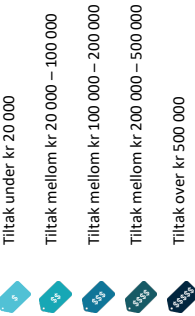
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsskaden da bare har normal slitasje. 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 straktiltak 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.: 15278-1971

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 4 av 15



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2017

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

0 Te 1 **Vinduer**

Beskrivelse
Vinduer i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

0 Te 1 **Dører**

Beskrivelse
Ytterdører i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

0 Te 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse
Balkong/veranda dels i tre og glass.

0 Te 2 **Andre utvendige forhold**

Beskrivelse
Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNENDIG

0 Te 1 **Overflater**

Beskrivelse
Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak.

0 Te 2 **Etasjeskilte/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15278-1971

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 7 av 15



Tilstandsrapport

0 Te 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

0 Te 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

0 Te 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

0 Te 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ikke utført fordi badet er utført som prefabrikert modul og produsentens tekniske godkjenning. Utført fuktsøk på alternativt måte ved hjelp av fuktindikator stedvis i rommet - ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Bad/wc:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

4. ETASJE > BAD/WC

0 Te 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Fliser på vegg. Plate/malt tak.

4. ETASJE > BAD/WC

0 Te 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

4. ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 15278-1971

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 8 av 15

Kanalveien 4 H, 3127 TØNSBERG
Gnr 1004 - Bnr 93
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørene kan være i annen utførelse. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i bad.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

Beskrivelse

Hovedsirkring 63 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Lede utførte tilsyn 20.09.2019.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017

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

Ja

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

Ja

Kanalveien 4 H, 3127 TØNSBERG
Gnr 1004 - Bnr 93
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsler, sprinkleanlegg og håndslukkeapparat.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Side: 9 av 15

Befaringsdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 15278-1971

Side: 10 av 15

67



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring				
Dato	Til stede	Rolle		
11.3.2026	Tore Rønning	Takstingeniør		
Anders Nyrerødd Spiten		Kunde		
Matrikkeldata				
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.
3905 TØNSBERG	1004	93		77
Areal				
0 m²				
Kilde				
IKKE OPPGITT (Ambita)		Kilde		
Eieforhold				
Ikke relevant				
Adresse				
Kanalveien 4 H				
Hjemmelshaver				
Spiten Anders Nyrerødd				

Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått	Nei
Tegninger	23.09.2015	Dato for IG-søknad. Stemplet Godkjent Tbg. komm. 27.11.2015.	Gjennomgått	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	03.12.2018	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Version	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-1971	Befaringsdato: 11.03.2026	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 teilt utførelse, en skade eller symptomter 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 ovenstående 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 symptomter og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3**: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomter 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 TG4**: 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 nøyaktige vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagete avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.
- PRISISERINGER**
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befriendstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) Bad, vaskerom (våtrom)

- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkstøtter/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), monteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hultaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hultaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig rådgiver ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. nying).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligen tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptras av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15278-1971

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 15 av 15

VEDTEKTER

for

Sameiet Ørsnes Park org. nr. 919 263 393

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.8.2020.

Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2022 (\$5.1)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ørsnes Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.5.2017

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 95 seksjoner, derav 94 boligseksjoner med boder, fellesarealer inkludert trapper, heiser samt 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 1004 bnr 93 i Tønsberg kommune. Delene er fysisk adskilt, og bruken er forskjellig.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder. Balkonger inngår i bruksenhetene.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med tak, vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, felles gjesterom, andre fellesrom og deler av utearealet.

Stamledingsnettet for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretning og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssekknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/luteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematsk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borerslæger/ sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi AS, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://samtykke.verdu.no/MT9348>

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.verdu.no/MT9348>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Utleie til Airbnb eller lignende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomisk tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerdet, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeier til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karner
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Fordeling av felleskostnader

- Utgiftene fordeles mellom næringsdelen og boligdelen. Ved fordeling av boligdelens kostnader på de enkelte boligseksjoner tas det hensyn til at enkelte kostnader er like for alle enheter, mens andre kostnader fordeles etter eierbrøken.

- Kostnader til fordeling (med forbehold om at sameiet rekvirerer ytterligere tjeneste – oppgaver)

Kostnader som fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene vil være;

Vedlikehold
Forsikring

Kostnader som fordeles likt på antall boligseksjoner vil være;

Strøm fellesanlegg
Egenandel ved bruk av forsikring
Renhold fellesareal
Snøbrøyting (noe av dette dekkes av næringsseksjonen – innkjøring til garasjene)
Vaktmester
Kabel-Tv- Internett
Vedlikehold av heis
Diverse utstyr/diverse kostnader
Underdekning ved utleie av felles gjesterom)

- Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Alle utgifter til utvendig vedlikehold (også utvendige vindusrammer), innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.
- Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et fastsatt a konto beløp hver måned fastsatt av styrets budsjett hvert år. A konto beløpene skal også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger, eller andre felles tiltak på eiendommen dersom sameiemøtet har vedtatt slike avsetninger. Ved for sen betaling svares morarenter.
- Eventuelle overskudd avsettes uansett til fremtidig vedlikehold.
- Boligseksjonene er bygget på næringsseksjon som skal benyttes til garasjeanlegg. Garasjeplassene skal fortrinnsvis leies ut til boligseksjonene. Det er egne retningslinjer for leie av garasjeplasser. For sameiet er det i denne forbindelse vedtatt følgende prinsipper for fordeling av kostnader mellom nærings- og boligdelen i dette prosjektet.
Enhver art av fellesutgifter – både opprinnelige og nye – skal i utgangspunktet, og hvis det er saklig grunn for det, først fordeles mellom nærings- og boligdelene, og deretter blant sameierne i den enkelte gruppe av seksjoner etter den vedtatte eierbrøken.

Følgende kostnader fordeles på boligseksjonene alene;

Vedlikehold av utvendig fellesareal som disponeres av boligseksjonene.
Løpende drift og vedlikehold av alle ganger, trapperom mv., som utelukkende betjener boligseksjonene
Kostnader til ytre vedlikehold av balkonger, vinduer og ytterdører knyttet til den enkelte boligseksjon som utelukkende betjener boligene.
Kostnader til callinganlegg dersom dette kun betjener boligene
Varmtvann og fyring knyttet til boligene
Drift og vedlikehold av utvendig svømmebasseng
Ved eventuelt underdekning for drift av felles gjesterom

Følgende kostnader skal alene belastes næringsseksjonene;

Løpende vedlikehold av det området som disponeres av næringsseksjonen.
Snømåking for det området som disponeres av næringsseksjonen
Ventilasjon samt varmtvann og fyring knyttet til næringsseksjonene
Kostnader til utskifting og vedlikehold av garasjeport

Felles kostnader for næring og bolig:
Følgende kostnader fordeles likt mellom seksjonene i sameiet
Styrehonorar
Forretningsfører
Revisor honorar
Personalkostnader

Følgende kostnader fordeles mellom bolig og næring etter eierbrøk
Brannvarslingsanlegg
Sprinkelanlegg
Vedlikehold av hoved taket.
Serviceavtale skadedyrkontroll

For kostnader tilknyttet næringsseksjonen som berører både garasje-og bodområder gjelder følgende fordelingsnøkkel
Næring 70%
Bolig 30%

Forsikring fordeles i hht eierbrøk (gitt at næringsseksjonen ikke har egen forsikringsavtale.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Panterkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangstulldyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-4 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer og valgkomite
 - behandle vederlag til styret

- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Eksefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- (2) I saker som bare gjelder boligdelen, og ikke berører næringsseksjonen, har hver boligseksjon 1 – en – stemme.
- (3) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (4) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og retts hjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) resekksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ØRSNES PARK I TØNSBERG KOMMUNE

1. Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensregler og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Fellesarealer

Gårdsplass, portrom og trappeoppgang/svalgang må ikke opptas med private gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesarealer og svalganger. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdstømmet eller på andre av sameiets uteområder.

Atriet skal ikke brukes som luftegård for hunder.

Ved grilling skal det kun benyttes gass eller elektrisk grill.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesarealer.

Leieboere som ikke er registrert på VIBBO, har ikke tilgang til bassengområdet, gjesteplasser i garasjen eller leie av gjesterom og allrom.

3. Boder

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illuktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

4. Indre orden

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

Det er ikke tillatt å riste ryer/tepper ut av vinduer/balkong, dette må eventuelt gjøres på gårds plass. Det skal heller ikke henge tekstiler ut av vindu eller på balkong.

5. Dyrehold

Det er tillatt med husdyrhold.

6.

Nattero mv.

Mellom kl. 23 og 07.00 skal det være nattero. Det betyr at støvende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, i forbindelse med oppussing etc. ikke må foregå i dette tidsrommet. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapslighet ut over kl. 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.
7.

Parkering

Parkering av bil, bobil, campingvogn, henger og motorsykkel eller andre gjenstander er ikke tillatt på fellesarealene, dvs grøntområder og areal foran hovedinngangspartiene. Parkering skal foregå på områder som er avsatt til dette formålet, dvs i parkeringskjeller som den enkelte leilighet leier plass. Det er ikke tillatt å plassere bil, henger eller motorsykkel utenom oppmerkede felter beregnet på slike kjøretøy.

Sykler skal plasseres innenfor feltene som er merket med 'Sykkelparkering'.

Det er ingen gjesteplasser på fellesarealene.

8.

Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov for at det skal være trivelig og pent på uteareal og fellesareal. Dugnaden bør legges opp slik at det er mulig å bidra etter evne. Den som ikke kan utføre selve dugnadsarbeidet, inviteres til å lage en hyggelig ramme rundt dugnadsarbeidet, som f.eks stå for vaffelsteking eller annen servering. Dog er deltagelse på dugnad basert på frivillighet. Ved utleie av leilighet bør det tas med i leiekontrakten at leietaker er velkommen til å delta på dugnadene.

Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Det vil bli utarbeidet egne regler for bruk av felles svømmebasseng, bruk av gjesterom samt selskapslokaler og trimrom.
9.

Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

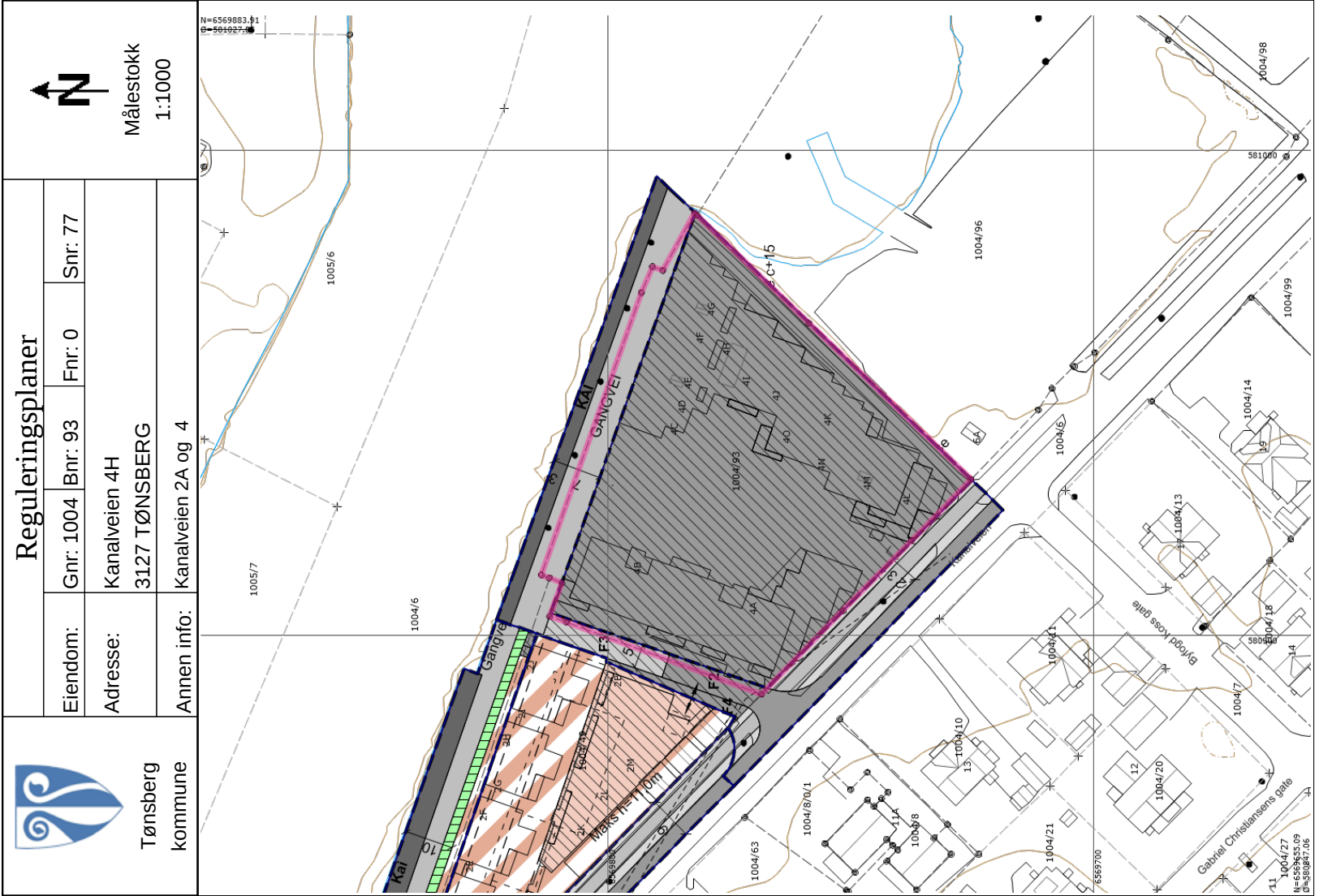
Styret i sameiet.

Styret forutsetter at den enkelte beboer tar opp ubetenktsom og plagsom bruk av leiligheten med bruk av leiligheten.

Dersom dette ikke fører frem meldes forholdet til styret i sameiet, som beskrevet nedenfor:

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø)		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.					
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
Husnummer					
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		RpGrense		RpFormålgrense
	Felles parkeringsplass		RpGrense		RpFormålgrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone ved veg		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Kai
	Parkbelte industriområde		Fellesområde		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Felles gårds plass
	Bolig/kontor		Annet kombinert formål		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Forsenkingskurve		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Høydekurve		

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KANALVEIEN 2A OG 4.
PLAN NR. 0704 65220

§ 1
PLANENS BEGRENSNING

Det regulerede området er vist på plankart datert 05.11.07. Reguleringsplanen erstatter del av reguleringsplan nr. 65210.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområde for kombinert formål (Pbl. § 25, 2. ledd)
Bolig/kontor
Annet kombinert formål (i frisksone)

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
Kjørevei
Gang- og sykkelvei
Gangvei
Kai
Annen veigrunn

Spesialområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
Frisiktsone

Fellesområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles gårds plass
Felles parkering vert. nivå 1 (under bakken)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Rammesøknad
Rammesøknad med detaljert beskrivelse av fasade materialer og fargebruk skal sluttbehandles av UBA.

§ 3.2 Plassering av bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Der hvor ikke annet er angitt er byggegrensene lik formålsgrensene. Karmapper/balkonger kan overskride byggegrense eller formålsgrense med inntil 1,5 meter fra 2. etasje og oppover, men dette tillates ikke ut mot Kanalen. Heis/trappehus kan plasseres i fellesområde F1.

§ 3.3 Boligandel

Minimum 25% av totalt BRA skal benyttes som boligformål. Boligene skal samles og bør ligge i 1-4 etasje for å gi grunnlag for et godt bomiljø.

§ 3.4 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er angitt i reguleringsbestemmelsene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.5 Leke og uteoppholdsarealer

skal det avsettes minimum 30 m² til uteopphold. Arealet skal være en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (balkong, terrasser), og fellesareal for flere boenheter (gangveier, gårds plass). Innenfor fellesområde F1 (gårds plass) skal det etableres et lekeareal på minimum 100 m² med minimum bredde 7 meter. Areal et skal tegnes inn på utomhusplanen og tilrettelegges for lek for barn i aldersgruppen 1-12 år med sandkasse, apparater, sitteplasser og fast dekke.

§ 3.6 Parkering

For boliger er kravet 1 parkeringsplass for bil og 2 plasser for sykkel pr. bolig. For kontor er kravet 1 parkeringsplass pr. 70 m² bruksareal (BRA).

§ 3.7 Grunnundersøkelser

Før det gis rammetillatelse må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for detaljprosjektering, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegrop, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas. Det vises til geoteknisk rapport datert 10.11.07 utarbeidet av NGI.

§ 3.8 Støy

Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstille Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T – 1442 (MD 2005), Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97), samt NS 8175. Innenfor F1 skal det etableres et skjermet areal hvor lydnivå ikke skal overskride 48db(A) L_{ekv} hele døgnet med unntak av perioden 07-16. For hver boenhet skal minimum ett soverom søkes lagt til stille side.

§ 3.9 Forurensede masser

Før det gis rammetillatelse må det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse (fase 1). Dersom undersøkelserne påviser forurensning i grunnen må det utarbeides en tiltaksplan som ivaretar problemstillinger knyttet til forurensning i grunnen jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2.

§ 3.10 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan. Utomhusplanen må vise planlagt opparbeidelse av offentlige trafikkområder, gangarealer, fellesområder, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, lekeareal m.v. Dersom det skal innpasses et vannspeil innenfor felles gårds plass skal utforming og sikring av dette fremgå av utomhusplanen.

§ 3.11 Gulvnivåer

Laveste gulvnivå for kontorer skal ikke ligge under kote +2,3.

Tønsberg kommune

Side 2

Reguleringsbestemmelser

§ 3.12 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer, jfr. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan brukes på en sidesittlitt måte, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

§ 3.13 Alternativ energiløsning

Bygningene skal prosjekteres og utformes slik at varmebehovet kan dekkes gjennom tilknytning til fremtidig fjernvarmeanlegg.

§ 4 KOMBINERTE FORMÅL

§ 4.1 Byggeområde for bolig/kontor (KB1)

Maksimalt bruksareal (BRA) 3000 m². Maksimal gesimshøyde + kote 15 meter. Bygningsdelen som krager ut over F1 skal ha maksimal byggehøyde tilsvarende 3 etasjer.

§ 4.2 Byggeområde for bolig/kontor (KB2)

Maksimalt bruksareal (BRA) 4600 m². Maksimal gesimshøyde + kote 15 meter.

§ 4.3 Byggeområde for felles parkering og boder - Vertikalnivå 1, under bakken.

Under byggeområde KB1 og KB2 og fellesområde F1 skal det tilrettelegges for felles parkeringsanlegg og boder for boligene. Maksimalt bruksareal (BRA) 3500 m².

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1 Offentlig trafikkområde, kai

Tegninger og dokumentasjon for opparbeidelse av kaifronten skal oversendes havnefogden for uttalelse før det gis rammetillatelse.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Spesialområde, frisksone

I frisksonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Gårds plass (F1)

Felles gårds plass (F1) skal etableres som fellesareal for KB1 og KB2. Innenfor F1 tilates det etablert et vannspeil med forbindelse til Kanalen. Vannspeilet skal sikres med tanke på barns lek i området. Over vannspeilet forutsettes gangveien løst som bro.

§ 7.2 Avkjørsel (F2)

Felles avkjørsel (F2) skal etableres som fellesareal for KB1/KB2 og Kanalveien 2, jfr. reguleringsplan nr. 65214.

Tønsberg kommune

Side 3

Reguleringsbestemmelser

§ 7.3 Gangareal (F3)

Felles gangareal (F3) skal etableres som fellesareal for KB1/KB2 og Kanalveien 2, jfr. reguleringsplan nr. 65214.

§ 7.4 Gårdsplass (F4)

Felles gårds plass (F4) skal etableres som fellesareal for Kanalveien 2, jfr. reguleringsplan nr. 65214.

§ 7.5 Parking

3.1.5 Parkeringsanlegg

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Vann og avløp

Før det gis rammetillatelse må vann og avløpsanlegg være ferdig i henhold til godkjente detaljplaner og overtatt av kommunen. Det vises til Pbl. § 67.

§ 8.2 Fellesområder

9.2.1 Fellesområdet
Før det gis rammetillatelse for område KB1 og KB2 skal fellesområdene F1 – F3 være ferdigstilt.

§ 8.3 Offentlige trafikkområder

Før det gis rammetillatelse må de offentlige trafikkområdene være ferdig i henhold til godkjente detaljplaner.

§ 8.4 Tilfartskontroll

§ 6-4 Tiltakskontroll
Før det gis rammetillatelse skal tiltakskontroll i Kanalveien utredes og eventuelt iverksettes jmf. tiltakspakke 1 i rapporten "Tiltakspakker i Tønsbergområdet" datert 16.05.08.

§ 8.5 Støy

Før det gis rammetillatelse må avbøtende tiltak for fasader og uteplasser, samt tiltak som mekanisk balansert ventilasjon vurderes og dokumenteres.

som mekanisk belastet vakuumsug vurderes og dokumenteres.

Før det gis rammetillatelse innenfor planen skal enheten på lossebåndet hos virksomheten Sveviksand AS som forårsaker impulsstøy, byttes slik at utformingen av matelommen blir uavhengig av en vibrator. Eventuelt kan andre tiltak med tilsvarende effekt vurderes.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 10.09.2008, sak nr. 093/08

Per Engeseth
Byggesaks-og arealplansjefen

Tønsberg kommune	Side 4	Reguleringsbestemmelser
------------------	--------	-------------------------

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Age Hammervik
Direkte telefon: 33 34 86 75

JpID: 18/95216
Vedtaksdato Saksnummer
04.12.2018 956/18

Spir Arkitekt AS
Postboks 18
3119

Kanalveien 4 C til L-Ørsnes Park - 1004/0093 - leilighetsbygg - ferdigattest

Søker: Spir Arkitekt AS, Postboks 18, 3119
Ørnsnes Park AS, c/o Thor Fosnes Nedre Langgate 43, 3126
TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festen.	Seksjonsnr.
1004	93		

Byggnadsnummer: 300621977

Bruksenhet:

Tiltakets formål: Bolig
Tiltakets art: Nybygg

Arkivsaksnummer: 14/4530

Vedtaksnummer:	Ramme	UBA-sak 145/14 og DFUB-sak 069/17
	IG1	DFUB-sak 441/15

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTST
FOR OVENNEVTE TILTAK

Denne ferdigattesten erstatter ferdigattest 01.12.2017.

Sted Tønsberg	Dato 04.12.2018	Underskrift Age Hammervik <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
-------------------------	---------------------------	--



Tønsberg kommune

Kommuneutvikling

Saksbehandler: Åge Hammervik
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 17/86623
Arkiv: GBR - 1004/0093, BNR -
Deres ref.: 300621977
SØK

Dato: 01.12.2017

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Kanalveien 4 - Ørsnes Park - 1004/0093 - garasjeanlegg - ferdigattest

Tiltakshaver: Ørsnes Park AS c/o Thor Fossmes 3126 TØNSBERG
Nedre Langgate 43

Søker: Spir Arkitekter Postboks 18 3119 AS

Tiltakets formål : Garasjeanlegg
Tiltakets art : Nybygg
ArkivsakID. : 14/4530
Gbnr. : 1004/0093
Bygningsnummer : 300621977
Bruksenhet. :
Vedtaksnr. : Ramme UBA-sak 145/14 og DFUB-sak 069/17
IG1 DFUB-sak 441/15

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

Det forutsettes at lekeplass på gbnr. 1004/7 ferdigstilles i samsvar med rammetillatelsen og kommunalteknisk avtale med kommunen den 08.12.2015. Garanti datert 30.09.2015 (garantinr. 262414) for opparbeidelse av lekeplassen opphører ikke før tiltakshaver har oppfylt sin betalingsplikt i henhold til avtalen.

Betalingsforpliktelsen stilt i øvrige garantier i forbindelse med tiltaket (garantinr. 262415, 262416 og 262534) opphører med denne ferdigattesten. Originalversjonen av disse returneres i egen forsendelse til tiltakshaver.

Åge Hammervik
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

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



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kathinka Marie Urke
Direkte telefon: 902 73 284

JpID: 22/64004
Vedtaksdato Vedtaksnummer
13.06.2022 865/22

Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Kanalveien 4 - 1004/93 - 3 avfallskontainere mot Kanalveien Ørsnes Park - ferdigattest

Søker: Spir Arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 TØNSBERG
Tiltakshaver: Ørsnes Park AS, c/o Thor Fossmes Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Gårdsnr. Bruksnr. Festenr. Seksjonsnr.
1004 93

Tiltakstype: Avfallskontainer
Arkivsaknummer: 22/1660
Vedtaksnummer: DPB 739/22 Ett-trinnstillatelse
DPB 865/22 Ferdigattest

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

Sted Tønsberg
Dato 13.06.2022
Underskrift Kathinka Marie Urke
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ØRSNES PARK	
Organisasjonsnummer: 919263393	
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Sjøormen.	
Antall stemmeberettigede som deltok: 46	
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:	
1. Valg av møteleder	
Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.	
2. Godkjenning av de stemmeberettigede	
Forslag til vedtak: Forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem er valgt.	✓ Vedtatt.
Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.	
Forslag til vedtak: Det ble foreslått å anse den innleverte fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.	✓ Vedtatt.
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne	
Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.	
Forslag til vedtak: Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble Michael Fjeldstad og Rita Baker foreslått.	✓ Vedtatt.
4. Godkjenning av møteinnkallingen	
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.	
Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes	✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap	
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap	
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.	
Forslag til vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.	✓ Vedtatt.
6. Fastsettelse av honorarer	
Styret foreslår å beholde styrehonoraret uendret fra perioden 2023-2024.	
Styrets innstilling	
Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for 2024/2025 settes til kr 160.000	✓ Vedtatt.
Styret ønsker å fremme kr 160.000,- som styrehonorar for perioden 2024/2025.	
7. Bassengreglene punkt 6	
Forslagsstiller: Styret	
Saksopplysning:	
Styret viser til forårets sak på årsmøte med forslag om å ikke tillate at bleiebarn benytter bassenget. Styret sendte saken til juridisk avdeling i OBOS og fikk en vurdering som tilsa at dette ikke var et lovlig vedtak pga diskriminering av en gruppe.	
Styret er ikke uenig i at hygiene ved bruk av bassenget er viktig og foreslår at vi pålegger at bleiebarn benytter badebleie ved bruk av bassenget. Dette er tilsvarende som ved bruk av de fleste offentlige eller kommersielle bassenger	
Styrets innstilling	
Styret innstiller på at bleiebarn må bruke badebleie ved bruk av bassenget.	
Tillegg til punkt 6 i bassengreglene: Bleiebarn må benytte badebleie	
Forslag til vedtak: Styret innstiller på at bleiebarn må bruke badebleie ved bruk av bassenget. Tillegg til punkt 6 i bassengreglene: Bleiebarn må benytte badebleie.	✓ Vedtatt.
8. OBOS Nøkkel	
Styret ønsker å tilgjengeliggjøre muligheten for å åpne fellesdørene ved hjelp av mobiltelefonen til alle beboerne i Ørsnes park.	

Med OBOS-nøkkel kan beboerne i boligsekskapet åpne fellesdører og private leilighetsdører med en app på mobilen. (skal du kunne åpne din private inngangsdør, må du kjøpe en elektronisk dørlås selv i tillegg)	
OBOS digitale låssystem installeres som et supplement, og kan benyttes parallelt med deres eksisterende lås og nøkkel-løsning.	
Det betyr at den vanlige nøkkelen/brikken vil fungere som før dersom noen fortsatt vil bruke den, og evt bare benytte mobilen som en reservenøkkel.	
KOSTNAD «mobilenøkkel»	
Montering på våre 4 fellesdører: kr 3800 inkl. mva. (kr 950 pr dør x 4 dører) (Resterende subsidieres av OBOS)	
Månedspris: kr 17 pr leilighet/måned. Kr 1 615 pr mnd inkl. mva. totalt for hele sameiet (Ingen bindingstid)	
Styret mener det er viktig å tilgiengeliggjøre denne teknologien, slik at de som har behov/ønske om å installere egen elektronisk dørlås, får en sømløs nøkkel-løsning til alle dørene sine.	
Styrets innstilling	
Styret kjøper Obos nøkkelen til alle hoveddørene. Dette vil ikke øke fellesutgiftene for 2025	
Forslag til vedtak:	
Styret kjøper Obos nøkkelen til alle hoveddørene. Dette vil ikke øke fellesutgiftene for 2025	✓ Vedtatt.
9. TV/Internett	
Ved forhandling om overgang til ny leverandør TV/Internett forhandlet styret frem 3 måneder gratis bruk. Sameierne er fakturert for ordinær leie hver måned. Dette utgjør ca 1.200 pr sameier noe som samlet utgjør ca kr 114,000	
Styret foreslår at dette beløpet beholdes på sparekonto for dekning av fremtidig vedlikehold	
Styrets innstilling	
Innsparke kostnader til TV/bredbånd beholdes på sparekonto for dekning av fremtidig vedlikehold	
Dersom styrets forslag ikke får flertall foreslår styret at hver enkelt sameier får utbetalt kr	
1.200 Følgende forslag var til avstemning:	
Forslag til vedtak 1:	
Innsparke kostnader til TV/bredbånd beholdes på sparekonto for dekning av fremtidig vedlikehold	✓ Forslaget ble vedtatt
Forslag til vedtak 2:	
Dersom styrets forslag ikke får flertall foreslår styret at hver enkelt sameier får utbetalt kr 1.200	✗ Ikke vedtatt.

10. Solceller på takene

I løpet av det siste året, har det vært jobbet mye med å hente inn priser på montering av solceller på takene våre. Det har vært flere leverandører inne. Styret har vurdert de forskjellige tilbudene og har valgt Bluetec som

potensiell leverandør. Dette er gjort ut fra pris, kvalitet, tilstedeværelse i markedet, at de kjenner byggene våre godt fra før, og god oppfølging i perioden.

Pris og tilbud på anlegget beroper seg til estimert 1.100.000 kroner inkl. mva. (se vedlegg for mer detaljert pris/utførelse)

Dette kan finansieres av egne sparemidler, slik at gevinst tas ut umiddelbart og fellesutgifter beholdes som i dag. Reduserte strømutgifter vil da bygge opp sparekontoen igjen.

I perioden har det vært vurdert en mengde saker som har kommet opp via forrige årsmøte, og på direkts spørsmål til oss i styret.

Saker som er tatt opp er for eksempel taklast, kvalitet/varighet på eksisterende taktekkning, sikkerhet under installasjon, brannfare, kostnader mot inntekter.

Vi vil spesielt nevne 2 saker:

Taktekking og pris kontra inntjening:

Taktekking:

I forbindelse med befaring, samt søking etter vannlekkasje ser man at taktekkingen består av svært mange små deler. Dette i hovedsak fordi det er veldig mange luftehatter på taket. Å sette solceller direkte på dette, kan være utfordrende. Men, antall panel er redusert noe, slik at det enkelt skal være mulig å flytte på panelene hvis taket trenger utbedring eller skiftes. Solcellepanelene er ikke festet til taket, men har vekter på seg, slik at de ligger trygt på taket.

Pris/Inntjening:

Regjeringen går i disse dager inn for en mulig fastpris på støm på 40 øre KW pluss mva, altså 50 øre KW. Hvis dette blir vedtatt, og hvis dette kommer til å gjelde sameie også, vil det ikke være særlig enkelt å tjene anlegget inn igjen

Styrets innstilling

Pga usikkerhet i prisutviklingen på strøm, anbefales det å utsette saken i 12 mnd, til neste årsmøte. Dette vil styret større sikkerhet i hvordan prisutviklingen vil påvirke nedbetalingstiden på anlegget

Forslag til vedtak:	
Pga usikkerhet i prisutviklingen på strøm, anbefales det å utsette saken i 12 mnd, til neste årsmøte. Dette vil gi styret større sikkerhet i hvordan prisutviklingen vil påvirke nedbetalingstiden på anlegget	✓ Vedtatt.

11. Forespørsel om tilrettelegging for organisering av vindusvask

Fremmet av: Claes Bertil Wettby

Vi ønsker å ta opp en utfordring knyttet til vindusvask i sameiet.

Noen beboere bor slik til at man ikke selv kan vaske vinduer utvendig. Andre som kan vaske selv har hatt utfordringer med å få sine vinduer nedsølt av innleid vindusvask fra naboer. Dette har av og til ført til uheldige naboforhold, noe vi ønsker å unngå i sameiet.

Som kjent leies det inn et firma for å vaske vinduer og svalganger i felleseiene. Vi foreslår at styret gir beskjed om når vindusvaak fra dette firmaet skal utføres. Slik vil beboere som ønsker å bestille privat vindusvask,

ha mulighet til å gjøre det samtidig. De som vasker vinduene selv, kan også planlegge vasken sin i forhold til tidspunktet for innleid vask.	
Vi understreker at styret ikke skal organisere felles vindusvask, men vi ønsker hjelp med å samordne informasjonen slik at vi unngår irritasjon mellom naboer.	
Forslag til vedtak:	
Styret legges ut info på Vibbo om tidspunkt når det er bestilt vask av av vinduer og svalganger på fellesarealer. Styret påtar seg ikke å koordinere dette med privat vask av vinduer.	
Styrets innstilling	
Styret legges ut info på Vibbo om tidspunkt når det er bestilt vask av av vinduer og svalganger på fellesarealer. Styret påtar seg ikke å koordinere dette med privat vask av vinduer	
Forslag til vedtak:	
Styret legges ut info på Vibbo om tidspunkt når det er bestilt vask av av vinduer og svalganger på fellesarealer. Styret påtar seg ikke å koordinere dette med privat vask av vinduer	
✓ Vedtatt	
12. Valg av tilitsvalgte	
Styreleder (1 år)	
Følgende ble valgt:	
Michael Fjeldstad	
Følgende stilte til valg:	
Michael Fjeldstad	
Styremedlem (1 år)	
Følgende ble valgt:	
Anne Eide	
Torun Simmelhag	
Følgende stilte til valg:	
Anne Eide	
Torun Simmelhag	
Styremedlem (2 år)	
Følgende ble valgt:	
Turid Bommen	
Terje Olai Norum	
Følgende stilte til valg:	
Turid Bommen	
Terje Olai Norum	
Valgkomité (1 år)	
Følgende ble valgt:	
Rita Baker	
Anne Geir Eia	
Følgende stilte til valg:	
Rita Baker og Arne Geir Eia	
protokollen er signert av:	
møteleder/protokollfører: Fred-Arne Østrem /s/	
protokollvitne Michael Fjeldstad /s/	
protokollvitne: Anne Rita Stokaas Baker /s/	



Transaksjon 09222115557542162698

Signert F02, MF, ARSB



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 hengeåls, 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 forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



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
- 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.

- 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.

- 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 besøkt 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 13.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

