PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

GAUTERØDVEIEN 119B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

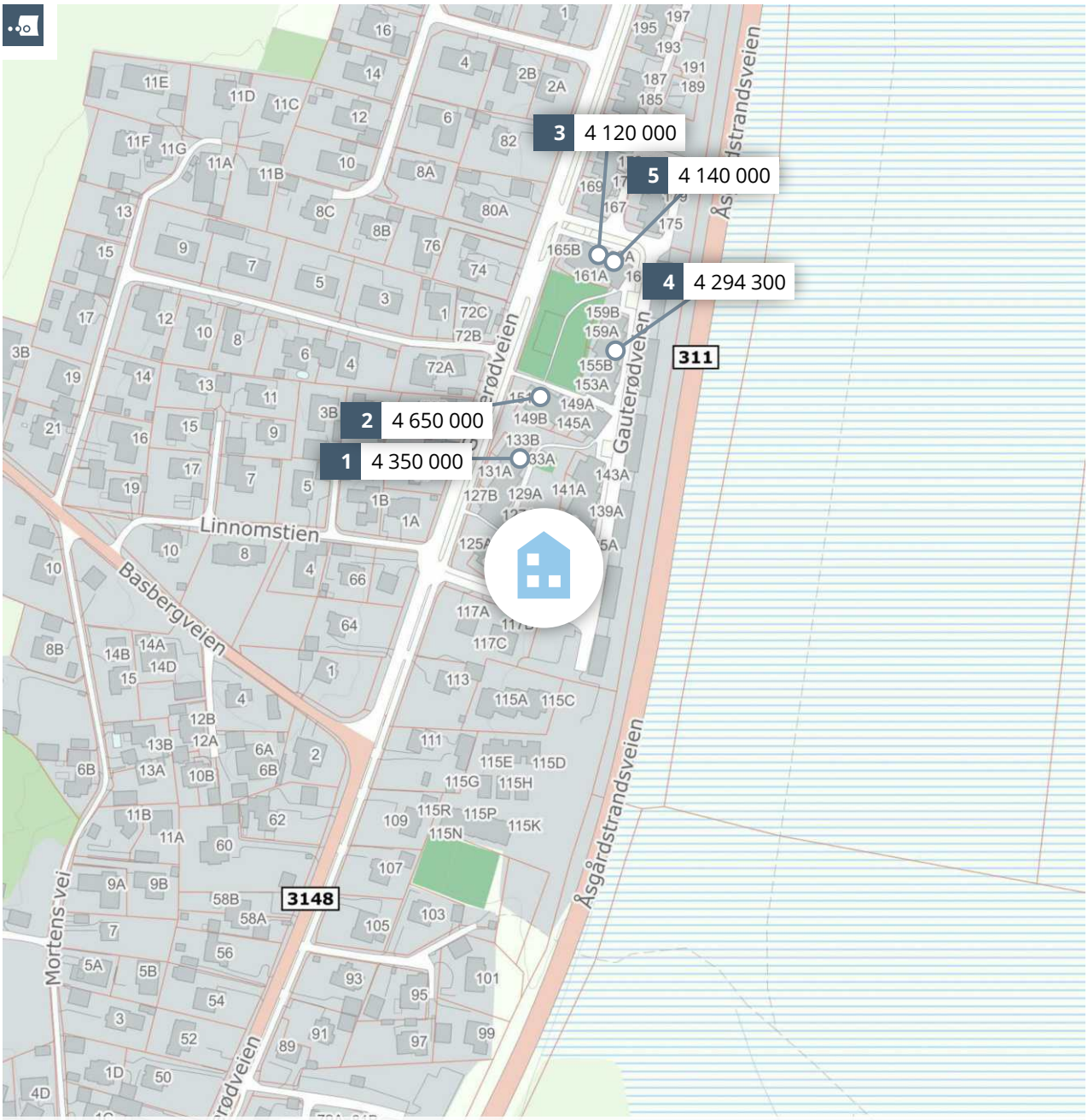
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAUTERØDVEIEN 119 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 19.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bettina Ranheim Grønseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gauterødveien 119 B, 3114 TØNSBERG

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 2021

GNR 147 BNR 348 FNR 0 SNR 45 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Linnom

Verdivurdert til

4 990 000

0	4 990 000	44 159
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 427
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gauterødveien 133 A 93 m² 2020 1. etg 2 sov	17.09.2024	4 450 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**46 774**
2	Gauterødveien 151 B 125 m² 2020 2. etg 3 sov	16.11.2022	4 900 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**37 200**
3	Gauterødveien 163 B 105 m² 2019 2. etg 3 sov	11.11.2021	4 190 000	**4 120 000**	0	4 120 000	**39 238**
4	Gauterødveien 157 B 103 m² 2019 2. etg 3 sov	19.04.2022	4 250 000	**4 200 000**	94 300	4 294 300	**41 692**
5	Gauterødveien 161 B 112 m² 2019 2. etg 3 sov	28.10.2022	4 170 000	**4 140 000**	0	4 140 000	**36 964**

Velkommen til Gauterødveien 119 B – en moderne 4-roms rekkehusleilighet over to plan med gjennomgående høy standard fra 2021. Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig område med kort vei til barnehager, skoler, matbutikker, turmuligheter og sentrum. Sameiet har en pent opparbeidet hage med lekeplass og hellelagt markterrasse. Man kan også trekke seg tilbake på en egen, solrik veranda på ca. 11 kvm mot sørvest.

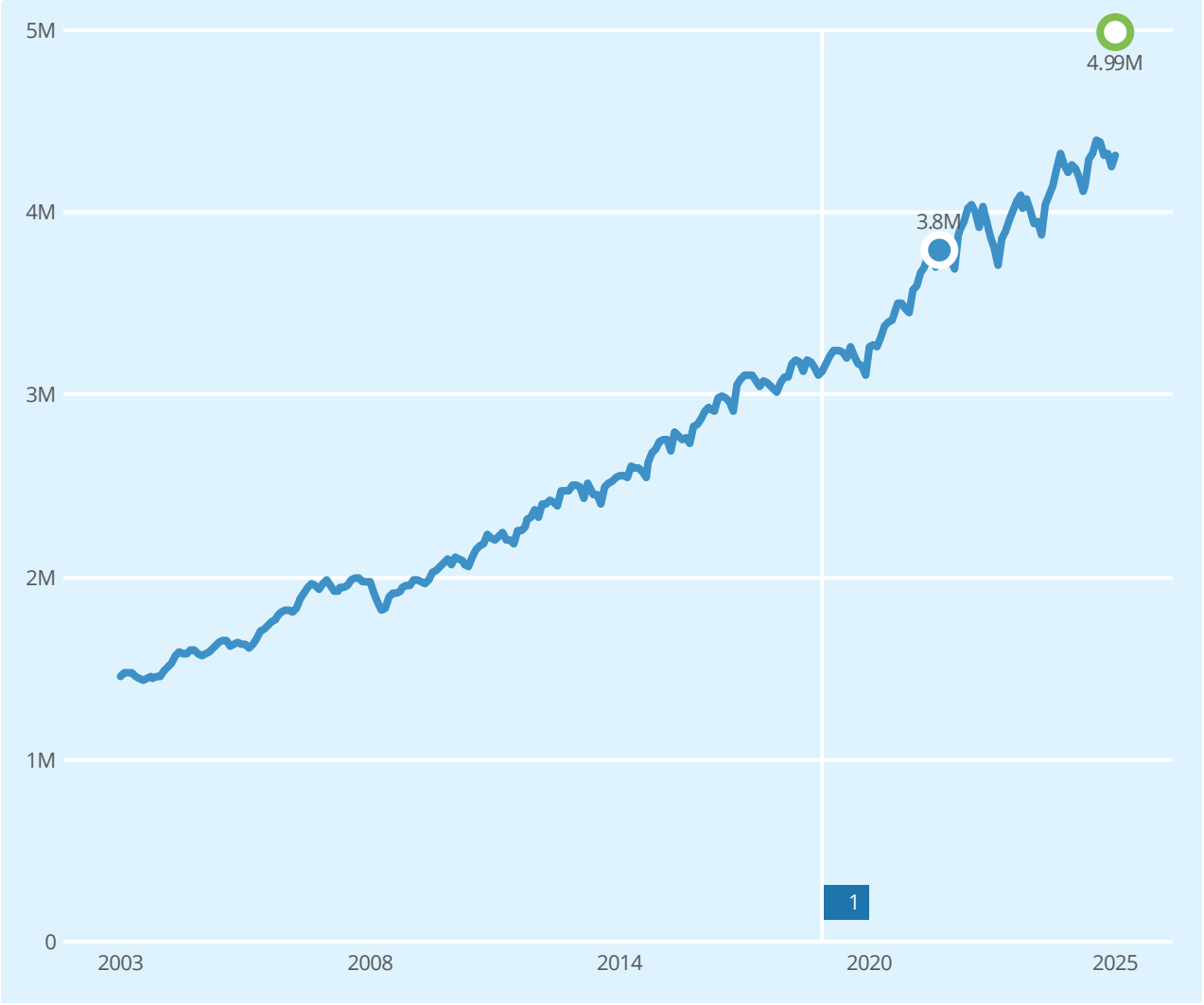
Inne venter en sosial og stilfull stue med åpen kjøkkenløsning, spiseplass ved vinduet og barhjørne med vinskap. Kjøkkenet har klassisk innredning med integrerte hvitevarer, og videre har boligen to fullverdige bad. Loftstue med takvindu gir ekstra oppholdsrom, og med tre soverom, flere boder og egen carportplass med elbillader er dette et svært funksjonelt og innholdsrikt hjem.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

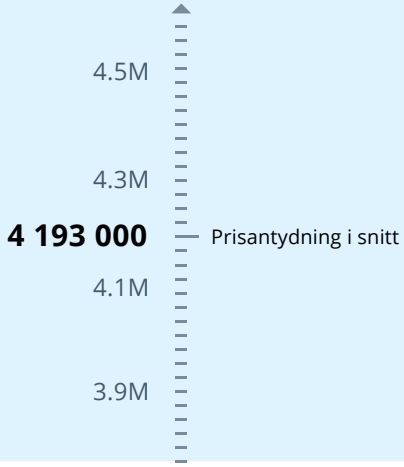
1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.12.2023		05.12.2023	-	2 140 000	-	2 140 000	2
23.08.2021		23.08.2021	-	3 798 000	-	3 798 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i TØNSBERG kommune nå

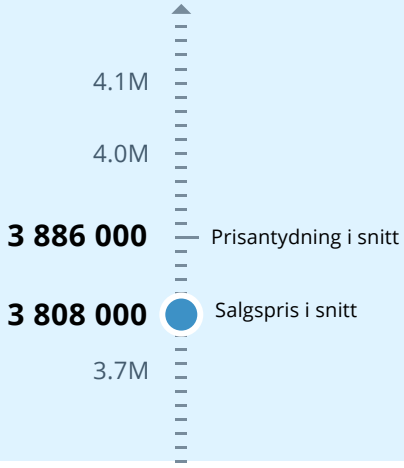
170
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i TØNSBERG kommune siste 3 mnd

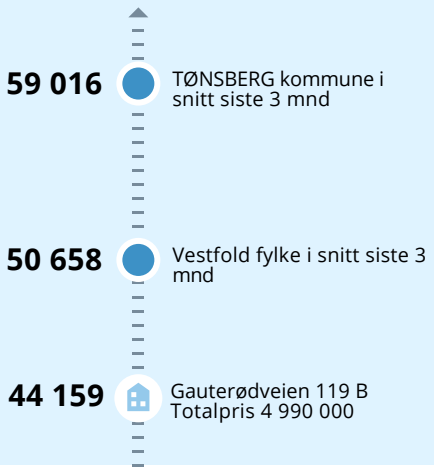
195
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Gauterødveien 119 B, 3114 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 147, bnr. 348, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120770 **Referansenummer:** HG9529

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Rudland Kvilhaug **Vår ref:**

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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 element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som går over byggets to øverste plan (2. og 3. etasje) i rekkehusbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.

Rekkehus-leilighet fra 2020/21 som ble overtatt og tatt i bruk i 2021
Leiligheten skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17.
Parkeringsplass i carportrekke med el-bil lader som medfølger.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktypen består av saltak.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset dør til utvendig bod.
Balkong på 11 m² (4,12 x 2,72) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malte rekkverkspiler på 1 meter.

Overbygget inngangsparti på 6 m² (3,86 x 1,54). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malte rekkverkspiler på 1 meter.
Utvendig trapp i trykkimpregnert tre.
Rekkverk og håndløper.
Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes
i de tilfeller der dette foreligger.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har laminat i entré, øvrige gulv med parkett.
Vegger har malte plater.
Tak har malte/behandlede plater og trepanel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.
Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.
Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Bad i loftetasjen fra byggeår og er levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Det er flis på vegg og trepanel i innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk rundt sluk.
Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro, kaffemaskin og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i bod.
Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.
Boligen varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovner.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad og i entré.
Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere, sprinkler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

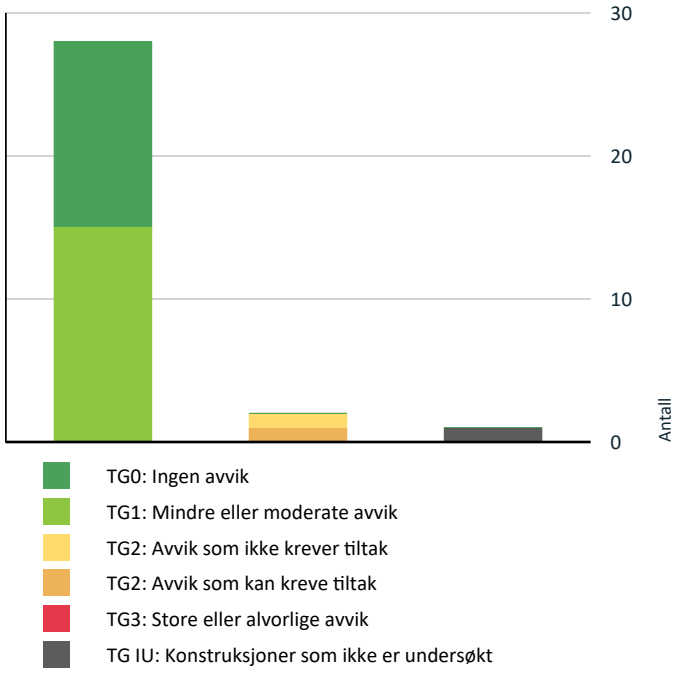
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eid leiligheten siden 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.
På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset dør til utvendig bod.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 11 m² (4,12 x 2,72) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malte rekkverkspiler på 1 meter.

Overbygget inngangsparti på 6 m² (3,86 x 1,54). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malte rekkverkspiler på 1 meter.

TG 2 Utvendige trapper

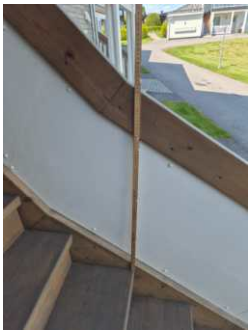
Utvendig trapp i trykkimpregnert tre.
Rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Målt rekkverkshøyde under dagens minstekrav på 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde på 75 cm på det laveste.

TG 1 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat i entré, øvrige gulv med parkett.
Vegger har malte plater.
Tak har malte/behandlede plater og trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert i minst to rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

Det er registrert skrapemerker på boddøren som kommer fra dørhåndtaket på badet.
Mindre overflateavvik kan forekomme, og enkelte justeringer må påregnes over tid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med downlights.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.
Det var heller ikke tegn til fukt fra bod.

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad i loftetasjen fra byggeår og er levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet plassert i våtsone er av malt treverk. Trevindu i våtsone er feil utførelse ut fra dagens forskrift TEK-17. Ansvarlig utførende har dokumentert riktig utførelse for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da det er montert dusjkabinett, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk rundt sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.
Det var heller ikke tegn til fukt fra bod/kneloft.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro, kaffemaskin og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Tilstandsrapport

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i bod.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovner.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad og i entré.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Nyanlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er montert 3 dimmere av eier som er tidligere service elektriker. Dette er uten samsvarserklæring.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på nyanlegg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere, sprinkler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

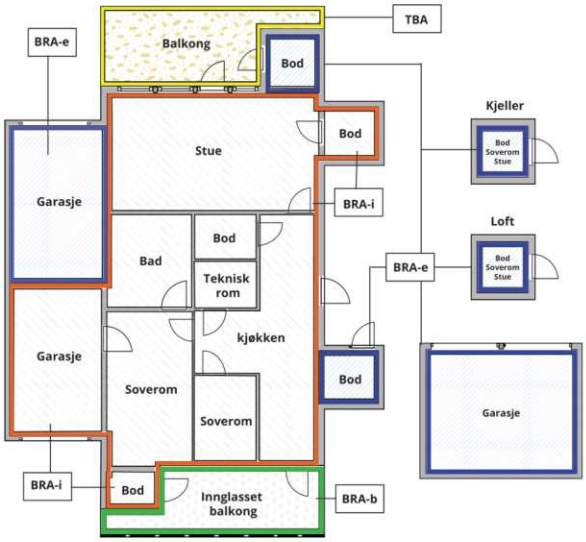
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
2. etasje	71			71	17
3. etasje	42			42	
SUM	**113**	**5**			**17**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Sportsbod	
2. etasje	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken		
3. etasje	Loftstue, Bad, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	109	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Daniel Methlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	147	348		45	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Gauterødveien 119 B

Hjemmelshaver
Methlie Daniel

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.09.2023	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.09.2023.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	12.08.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.08.2017		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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 borettslaget/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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HG9529

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250117

Selger 1 navn
Daniel Methlie

Gateadresse
Gauterødveien 119B

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3114

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250117

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Borge installasjon har gjort hele den elektriske installasjonen i leiligheten ved nybygg. Det er byttet lys i 2 etg som er tilkoblet den faste i installasjonen. Det er montert 3 nye dimmere. Dette er utført av meg selv, tidligere service elektriker uten samsvarserklæring.

Arbeid utført av: Borge Installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: DLE har vært på kontroll i leilighet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lading av elbil i carport. Tilkoblet fellesanlegg til sameiet

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250117

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250117

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Methlie	64d654cf7f4a727ef9ed367e55eebf990ca7f51a	07.06.2025 13:25:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250117

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Husordensregler for Boligsameiet Linnomtunet

Vedtatt på årsmøtet 22. – 25.04.2022.Pkt. 10 er revidert i hht vedtak fra ekstraordinært årsmøte 20.-23.10.2022 og styremøtevedtak 26.09.2022, samt nytt pkt 11 I hht vedtak på årsmøtet 24.04.23.

1. Formål

- Husordensreglene har som formål å skape gode, trygge og forutsigbare forhold for alle beboere i sameiet.
- Husordensreglene skal bidra til å sikre at alle beboere i sameiet følger visse nødvendige minimumskriterier, slik at tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere blir ivaretatt.
- Ingen beboere skal ta seg til rette på andres bekostning.
- Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og alle som oppholder seg i sameiet plikter å overholde både lovverk, vedtekter og husordensregler.
- Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i sameiets vedtekter og husordensregler.

2. Virkeområde

- Husordensreglene gjelder på sameiets grunn. Det vil si for bruk av seksjonene, fellesareal, boder, carporter, parkeringsplasser og uteområder.
- Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til seksjonene, jf vedtektene § 2.

3. Generelt

- Husordensreglene er utarbeidet etter innspill fra seksjonseiere og beboere tilhørende sameiet.
- Brudd på gjeldende lovverk, vedtekter, husordensregler og retningslinjer vil være et mislighold som i alvorlige tilfeller kan begrunne salgspålegg, eller begjæring om fravikelse, jf vedtektene § 19 og eierseksjonsloven § 38 og § 39.
- Viktig informasjon og opplysninger ligger under «Temaer» på sameiets kommunikasjonsforum, Vibbo. Alle beboere er pliktige til å holde seg oppdatert her.
- Alle beboere plikter å forholde seg til sameiets HMS-internkontrollrutiner med påfølgende brannsikkerhetsrutiner beskrevet under tema « Brannsikring» på Vibbo.

- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å oppdatere egen kontaktinformasjon/opplysninger på Vibbo.
- **Retningslinjer:** I henhold til ekstraordinært årsmøte 2021er det utarbeidet retningslinjer for eksteriørmessige endringer for eierseksjonene i forhold til sol- og vindskjerming, plattinger, levegg, beplanting, avgrensing/inngjerding og sprosser.
  Ekstraordinært årsmøte 2020 godkjente utvidelse av terrasseplatting for eierseksjoner i 1.etasje. Plattingene skal bygges etter gjeldende plantegninger. Retningslinjene og plantegningene ligger under tema « Eksteriørmessige retningslinjer» på Vibbo.
  Alle seksjonseiere er forpliktet til å forholde seg til disse bestemmelsene, og styret skal informeres før tiltak iverksettes.

4. Eierseksjon (leilighet)

- Eierseksjonen (leiligheten) skal kun brukes som bolig, og skal ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.
- Korttidsleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Det vil si utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf eierseksjonsloven § 24.
- Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
  Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
  Seksjonseiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar beskrives nærmere i sameiets vedtekter § 5 og eierseksjonsloven § 32 og § 34.
- Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker, jf vedtektene § 8.
- Ved salg eller utleie av eierseksjonen plikter selger/utleier å informere ny eier/leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler, og at disse skal overholdes.
- Utvendig trappeoppgang er rømningsvei ved evt brann og skal holdes ryddige og fremkommelige.
- **Balkonger**: Balkonger i 2.etasje bør holdes fri for snø på grunn av bærende konstruksjoner.
  Ved vask av balkonger i 2.etasje skal nabo under varsles i forkant slik at disse kan rydde unna ting/møbler. Vann fra 2.etasje kommer inn på terrassene under.
- **Grilling:** Det er kun tillat bruk av gass-/elektrisk grill på terrasser/balkonger, og på fellesområder med heller/asfalt. Vis hensyn til naboer ved bruk av grill.
- **Uteboder:** På grunn av brannsikkerheten er det ikke tillatt å plassere el-installasjoner som for eksempel kjøleskap, fryseboks/skap, varmeovner o.l som er permanent tilkoblet strømnettet i utebodene. Det er heller ikke tillat å lade el-sykler o.l i uteboder, fellesboder eller i carporter. Bobiler/campingvogner o.l skal ikke tilkobles strømnettet i sameiet da det kreves egen 16 A kurs til dette formålet.
  Fulle gassbeholdere skal ikke oppbevares i utebodene. Man må finne annet egnet sted til oppbevaring av disse, f.eks på terrassen.
  Sameiets forsikring dekkes ikke ved eventuell brann dersom noe av ovennevnte er årsaken.

5. Skader

- Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming i egen seksjon. Sørg derfor for at alle rom holdes oppvarmet i kalde perioder slik at vannrørene ikke skades.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til utbygger (innenfor reklamasjonstiden), og eventuelt styret dersom det oppdages skader i eierseksjonen eller på bygningsmasse/fellesarealer.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i eller utenfor seksjonen.
- Ventilasjonsanlegget skal ikke slås av med unntak av filterskifte og rengjøring.

6. Avfallshåndtering

- Alle beboere i sameiet skal bidra til å ivareta gode rutiner for avfallshåndtering, samt bidra til at fellesområdene er ryddige for avfall.
- Avfall skal kastes i avfallsbeholderne nord og sør på sameiets eiendom.
- Avfall som ikke går i beholderne skal kjøres til gjenvinningsstasjonen av den enkelte.
- Alle poser skal knyttes godt for deretter å kastes i riktig beholder.
- Beholderne skal ikke fylles opp så mye at avfall havner utenfor. Det skal ikke settes avfall på bakken ved siden av beholderne. Er det fullt skal avfallet kjøres til gjenvinningsstasjonen av den enkelte.
- Sameiet er forpliktet til å følge Vesar sine retningslinjer for kildesortering. Mer informasjon om dette er beskrevet undre tema «Avfall» på Vibbo.
- Bruk vett når du kaster glass og metall slik at det ikke er til sjenanse for andre på grunn av støyen, for eksempel ved sen kveldstid og natt.
- Vi plukker opp eget søppel, og det skal ikke kastes **sneiper** eller **snus** på sameiets fellesområder.

7. Støy

- Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne. Vær oppmerksom på at lyder og aktiviteter mellom eierseksjonene i 1. og 2. etasje forplanter seg godt, og da spesielt fra 2.etasje og ned til 1. etasje. Dette kan ofte oppleves svært sjenerende. Viktig med god kommunikasjon mellom naboer for å forebygge irritasjon og mistrivsel!
- Alle skal sørge for ro og orden i og utenfor egen boenhet.
- Mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager og kl. 23:00 og 09:00 på lør/søn og helligdager skal alle vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.
- Plenklipping på søn-/ helligdager tillates ikke i henhold til alminnelig helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Alle må være spesielt oppmerksomme på støy fra for eksempel høy musikk, høylytt prat/latter, vaskemaskiner/tørketromler, oppussingsarbeid, hunder som gjør, andre høylytte aktiviteter m.m.
- Oppussingsarbeid som medfører støy bes begrenset til tidsrommet 08.00 til 19.00 på hverdager, og mellom 10.00.og 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager bør støyende oppussingsarbeid unngås i henhold til den alminnelige helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Boring, hamring saging, ommøblering etc som kan lage mye støy bør kun skje innenfor samme tidsrom som nevnt over.
- All unødig støy i trappeoppgangene bør unngås.
- Ved tilstellinger (eks fest/feiring) skal det gis nabovarsel i forkant.

- Ved oppussing inne som forårsaker støy skal det gis nabovarsel i forkant.
- Man prøver i første omgang å løse uoverensstemmelser/utfordringer med god kommunikasjon mellom partene. Når ikke dette i gjennom kan styret kontaktes for å finne en minnelig løsning.

8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt i sameiet under forutsetning av at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre en fare for andre.
- Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer, eller andre beboere.
- På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- Det er selvfølgelig tillat med husdyr på fellesområdene, men ikke i den hensikt å bruke områdene kun som «luftegård» fordi man ikke gidder/orker, har tid o.l til å lufte dyrene på andre områder utenfor sameiets tomt.
- Dyr skal holdes unna sandkassene!
- Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesområdene. Dette skal i så tilfelle fjernes omgående.
- Hold dyrene vekk fra hekker, busker, trær o.l.
- Katteeiere skal følge med på egne katter når de oppholder seg på fellesområdene/grøntarealene slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Eierne følger også med slik at kattene ikke oppholder seg i sandkassene på området, blomsterbed og i andre beboeres hager/terrasser.
- Husdyrene skal ikke etterlates alene i seksjonene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.
- Husdyreiere forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre på sameiets eiendom, og på den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Oppdrett som næringsvirksomhet av dyr er ikke tillatt.

9. Fellesområder / fellesarealer

- Alle beboere oppfordres til å ivareta sameiets fellesområder/fellesarealer. Det inkluderer bygninger, hekker, trær, busker, blomster, grøntanlegg og lekeplasser.
- Arealet kan benyttes til privat bruk, men skal ikke være til sjenanse eller skade som medfører at andre beboere ikke kan ferdes fritt eller uforstyrret.
- Maks fartsgrense på sameiets veier er 20 km.
- Det er ikke tillatt å bruke hekkene som gjennomgangsvei! Bruk sameiets veier og gangveier som er laget til dette formålet.
- Lek og gjennomgang rett utenfor andre beboeres terrasser oppleves sjenerende, og bør unngås. Bruk gangveiene.
- All skade som påføres sameiets fellesområder/fellesarealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, må sameiet bekoste denne.
- Ballspill mot vegger/bygninger og foran inngangspartier tillates ikke. Ballspill henvises til asfaltbanen ved stor lekeplass.
- Aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere tillates ikke.
- Private gjenstander skal ikke være til hinder, eller sjenanse for andre beboere.
- Alle beboere skal bidra til å holde uteområdet rent og ryddig. Observeres det søppel, så vær vennlig å plukk det opp og kast det der det skal.

- Det er selvfølgelig tillat med husdyr på fellesområdene, men ikke i den hensikt å bruke områdene kun som «luftegård» fordi man ikke gidder/orker, har tid o.l til å lufte dyrene på andre egnede områder utenfor sameiets tomt.
- Dyr skal holdes unna sandkassene!
- **Gangveier:** Disse skal i utgangspunktet være bilfrie. Gangveiene opp til seksjonsrekke C, E og F skal kun benyttes til utrykningskjøretøy, transport av varer, for av-/påstigning for beboere og personer med nedsatt funksjonsevne. Gangveiene skal ikke brukes til parkering. Parkering tillates heller ikke utenfor inngangspartiene ved seksjonsrekke B og D med unntak av det som er beskrevet over.
  Gjester eller andre besøkende skal ikke bruke sameiets gangveier til bilkjøring med unntak av av-/påstigning for personer med nedsatt funksjonsevne.
- **Felles uteboder** skal holdes låst! Det er ikke tillatt å lade el-sykler eller annen elinstallasjon i bodene. Vær bevisst at fellesbodene skal kunne disponeres av alle sameiets beboere.
- **Fyrverkeri:** av brannsikkerhetsmessige årsaker er oppskyting kun tillatt på asfaltbanen ved stor lekeplass. **VIS AKTSOMHET!** De som benytter seg av dette skal rydde opp etter seg.
- **Lekeplasser**
  Det foreligger en tinglyst erklæring mellom hjemmelshavere på Linnomgrenda, Linnomtunet, Linnomhagen og utbygger, datert 27.08.2019, som blant annet gir rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassene -LEK 1(Linnomgrenda) og LEK 5 (stor lekeplass, Linnomtunet).
  I henhold til reguleringsplanen er liten lekeplass på sameiets tomt (LEK 4) tilrettelagt for barn i alderen 1-12 år. Stor lekeplass (LEK 5) er tilrettelagt for barn og unge i alderen 6-15 år.
  Lekeplassene (LEK 4 og 5) ligger på sameiets festetomt, og tilhører sameiet. I følge utbygger er det ikke beskrevet i noen reguleringsbestemmelser, eller tinglyste avtaler at naboer eller utenforstående har bruksrett til lekeplassene.
- Lekeplassene skal kun benyttes til det de er beregnet for, og i samsvar med formålet.
- Bruken av lekeplassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
- Voksne og ungdom fra 15 år skal ikke bruke lekeapparatene, da apparatene kun er beregnet til bruk for de opp til 15 år.
- Ved ankomst til lekeplassene skal gangveiene benyttes.
- Lekeplassene kan benyttes på hverdager og i helger etter angitt tidspunkt: Mandag-fredag: 08:00 – 22:00. Lørdag, søn-/ helligdager: 09:00 – 22:00.

10. Parkeringsbestemmelser

Plan- og bygningsloven (PBL) gir kommunen hjemmel til å kreve opparbeidet et visst antall parkeringsplasser som en forutsetning for at byggetillatelse gis. Organiseringen av parkeringsplasser i eierseksjonssameier omfattes av dette, jf eierseksjonsloven (ESL). Bestemmelsen innebærer blant annet at kommunen i utgangspunktet bare skal kontrollere at antall parkeringsplasser og avsatt areal er i tråd med plangrunnlaget for byggetillatelsen, og at sameiet har tilrettelagt for Handicapplasser der det er krav om dette. Det henvises til pkt 3.7 i reguleringsbestemmelsene for detaljregulering av Linnom boligområde. Ut i fra bestemmelsene skal boligsameiet Linnomtunet ha totalt 81,6 parkeringsplasser til disposisjon. Sameiet har til sammen 79 pluss 4 HC-plasser, så bestemmelsene er oppfylt.

Kommunen kan ikke stille krav til hvordan eksisterende plasser skal organiseres utover det som følger av byggetillatelsen. Det er derfor helt opp til sameiet via styret å bestemme hvordan plassene skal fordeles, disponeres og organiseres.
Parkeringsarealet (foruten carport) på Linnomtunet er organisert som fellesareal, det vil si til felles bruk for alle seksjonseierne, og inngår ikke i de enkelte bruksenhetene, jf PBL og ESL.
I Bustadsoppføringslova, det vil si kontrakt om kjøp av bolig, pkt 3.1 C) står det at **hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport på sameiets festetomt.**
Det betyr at seksjonseier ikke har bruksrett på parkeringsplasser utenom carport. Det foreligger ingen særerklæringer eller tinglyst rett som sier at hver seksjonseier disponerer 1,7 plasser.
Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av styret (vedtektenes paragraf 10). Parkeringsplassene er en del av sameiets anliggender, og forvaltes derfor av styret.
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, jf eierseksjonsloven § 58).

Carporter (48 plasser):

- Alle eierseksjoner i sameiet har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport på sameiets festetomt. Plassen er tilleggsdel til eierseksjonen, men eies av sameiet og kan forvaltes av styret.
- Plassen skal holdes ren og ryddig av den som disponerer den.
- Ingen form for ladning er tillatt i carportenes stikkontakter. Motorvarmer kan brukes og belastes bruker etter stipulert forbruk på våren.
- Det er mulighet til å leie ut carportplass til seksjonseiere tilhørende sameiet. Utleie skal skje etter avtale med styret. Pris avtales mellom utleier og leietaker.
- **Ladeløsning:** Sameiet har oppgradert ladeinfrastrukturen i henhold til lovverk og vedtekter. Infrastrukturen og bakplatene eies av sameiet. Selve ladestasjonen eies av seksjonseier. Ladestasjon bestilles av styret. Det er ikke tillat å benytte andre typer ladeløsninger enn det som er montert.
  Ved eventuelt brann, tyveri eller hærverk av selve ladestasjonen, dekker sameiets forsikring dette. Egenandelen belastes derimot eier av ladestasjonen. Forbruk avleses månedlig og belastes eier ved fakturering.

Øvrige Parkeringsplasser (35 plasser, derav 4 HC-plasser):

- Det er styrets ansvar å bestemme hvordan plassene skal organiseres, disponeres og fordeles.
- Alle seksjonseiere kan søke sameiet v/styret om å leie ekstra parkeringsplass på sameiets fellesparkering. Søknaden sendes styret, og styret forvalter plassene. Det utstedes gyldig parkeringsbevis ved inngåelse av leieavtale med sameiet. Beviset skal ligge godt synlig ved parkering på sameiets fellesparkering.
- Beboere i sameiet skal parkere i carport, ikke oppta andre parkeringsplasser.
- Gjester og andre besøkende kan parkere på avsatte gjesteplasser. Plassene kan benyttes i inntil 3 døgn. Parkering utover dette skal gjøres etter avtale med styret. Ved parkering utover 24 timer skald det legges gyldig parkeringsbevis godt synlig i frontruten.

- Sameiets fellesparkering skal ikke benyttes til langtidsparkering av bobiler, campingvogner, båtopplag, tilhengere e.l. Kun kortere opphold tillates etter avtale med styret.
- Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre bøteleggelse eller eventuelt borttauing på bileiers regning.
- Styret kan når som helst innføre ordninger med parkeringsselskaper dersom parkeringsbestemmelsene ikke overholdes. Brudd på disse anses også som mislighold.

Handicap plasser (4 stk):

- Styret forvalter bruken av disse plassene. Det er egne bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf eierseksjonsloven § 26 og sameiets vedtekter § 4. Vedtektene ligger under tema »Vedtekter» på Vibbo, og ytterligere beskrivelse kan leses der.
- Parkering tillates kun for biler med gyldig og synlig HC–bevis. Brudd på dette medfører bøteleggelse og eventuell borttauing på bileiers regning.
- Unntak kan gis etter avtale med styret dersom alle andre parkeringsplasser er opptatt.

11. Strøing ved glatt føre

Sameiet har inngått avtale om strøing av veier og gangveier. Det kan allikevel skje at det er behov for å strø før brøytemannskap er på plass, og på steder de ikke kommer til. For å forebygge ulykker er det vedtatt på årsmøtet i 2023 at alle sameiets beboere har et selvstendig ansvar med å bidra til at det er tilfredsstillende strødd når forholdene tilsier det. Strømidler fins i egne kasser, samt i fellesbodene.

12. Husordensregler

- Husordensreglene vedtas på årsmøtet.

Du skal ikke plage andre, du skal være snill og grei …

Samarbeid, samhold, god kommunikasjon, trivsel og trygghet skal bidra til godt fellesskap til det beste for alle.

VEDTEKTER

for Boligsameiet

Linnomtunet
(leiligheter i hus A-F)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Linnomtunet (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 48 boligseksjoner på festet tomt, gnr. 147, bnr. 348 i Tønsberg kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Festekontrakt er tinglyst.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiet festede eiendom, gnr. 147 bnr. 348 i Tønsberg kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter terrasser for 1.etg., terrasser ved inngangsparti for 1. og 2. etg., utvendig trapp til 2. etg., eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser på motsatt side i 2.etg. inngår i hoveddelen (terrasse man kun kan komme til fra leiligheten). Hage med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere

og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett på seksjonene.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.
Sameiet har innløsningsrett på tomt iht. den tinglyste festeavtalen.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene e) og f) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 6 påligger Sameiet å vedlikeholde.
b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
d) Serviceavtale(r)
e) Eiendomsforsikring, jf. § 22.
f) Utvendig beising/bygningsvedlikehold.
g) Festeavgift
h) Eventuelt renovasjonskostnader
i) sameiets andel av drift- og vedlikehold av felles vann- og avløpsanlegg, jf. vedtektenes § 26 og tinglyst erklæring
j) sameiets andel av drift- og vedlikehold av felles adkomstvei beliggende på eiendommen gnr 147, bnr 347 og 348 jf. vedtektenes § 26 og 27 og tinglyst erklæring

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdel til sin seksjon. Dette fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

For vedlikehold se § 3a.

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for 100 % av plassene. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt. Det vil/kan bli tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere med ladepunkt til el bil.

4 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

<u>Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf. eierseksjonsloven § 26</u>

En seksjonseier samt andre i husstanden, eller leietakere av en seksjon med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 5 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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 tilleggsdeler til bruksenheten.

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 karmer
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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 6 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 8 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøte som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

Årsmøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 15 ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever at de sameiere det gjelder uttrykkelig sier seg enige:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.

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

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

- Oppløsning av sameiet.

- Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 OM ÅRSMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte-

og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer/oppdragstakere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelser kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplatting, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 22 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 26 FELLES ADKOMSTVEI SAMT HOVEDLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP

Felles adkomstvei (V2) beliggende på eiendommene til Sameiet Linnomtunet, gnr 147, bnr 348, og Linnomgrenda gnr. 147, bnr. 347, er til felles bruk for Sameiet Linnomgrenda og Sameiet Linnomtunet. Kostnader til anleggelse, drift og vedlikehold som knytter seg til veien skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer denne.
Sameiet Linnomgrendas andel utgjør 21/69, Sameiet Linnomtunets andel utgjør 48/69.
Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.
Erklæring er/vil bli tinglyst.

Felles vann- og avløpsledninger beliggende på Sameiet Linnomgrendas eiendom gnr 147, bnr 347, er til felles bruk for Sameiet Linnomgrenda, gnr 147, bnr 347, og Sameiet Linnomtunet, gnr 117, bnr 348. Kostnader til anleggelse, drifts- og vedlikehold/utbedring som knytter seg til VA-ledninger skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer anlegget.
Sameiet Linnomgrendas andel utgjør 21/69, Sameiet Linnomtunets andel utgjør 48/69.
Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.
Erklæring er/vil bli tinglyst.

§ 27 FELLES RENOVASJONSANLEGG OG ADKOMSTVEI (V3)

Felles adkomstvei (V3) beliggende på eiendommen til Sameiet Linnomtunet, gnr 147, bnr 348, skal betjene trafikk til boliger beliggende på eiendommene 147/348 (sameiet Linnomtunet), 147/351 (Storgata Eiendom AS), 147/63 og 147/107.
Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommene har bruksrett for. Eiendommen 147/107 har veirett uten plikt til å svare avgift.

Gnr 147, bnr 348 svarer for 48/65 deler av kostnader
Gnr 147, bnr 351 svarer for 14/65 deler av kostnader
Gnr 147, bnr 63 svarer for 3/65 deler av kostnader
Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Felles renovasjonsanlegg beliggende på Sameiet Linnomtunets eiendom, gnr 147 bnr 348, er til felles bruk for eiendommene 147/351 (Storgata eiendom AS) og for 22 boligseksjoner i Sameiet Linnomtunet, 147/348. Det er beboere i snr 23-25, 28-30 og 33-48 på eiendommen 147/348 som skal dele renovasjonsanlegg med beboere fra eiendommen 147/351.
Øvrige seksjoner på 147/348 skal benytte annet tilsvarende anlegg på eiendommen (nord på eiendommen, tilgrensende gnr 147 bnr 347).

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommene har bruksrett for.

Gnr 147, bnr 348 svarer for 22/36 deler av kostnader
Gnr 147, bnr 351 svarer for 14/36 deler av kostnader
Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

§ 28 LEKEPLASSER

Det er/vil bli tinglyst erklæring om rettighet til ferdsel og bruk av lekeplasser på Linnom. Dette i hht reguleringsplan.

§ 29 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 27:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.

- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
  Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.

- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.

- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.

- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.

- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstillelse av siste bolig i prosjektet.

- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

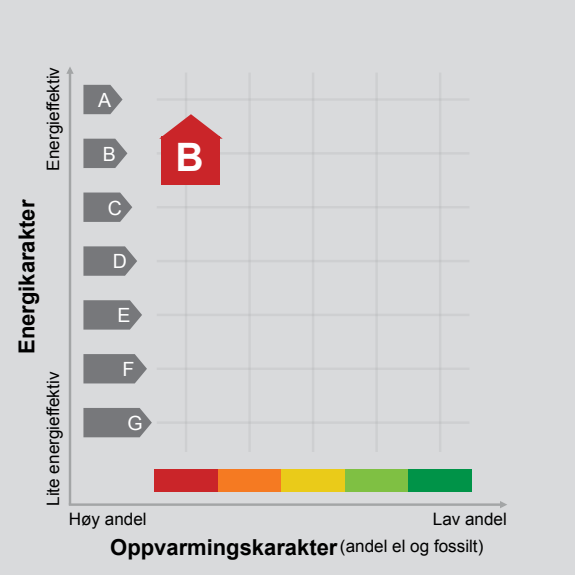
Denne vedtektsbestemmelse (§ 27) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET I TØNSBERG KOMMUNE

Snr 1	71
Snr 2	71
Snr 3	93
Snr 4	114
Snr 5	111
Snr 6	125
Snr 7	71
Snr 8	71
Snr 9	71
Snr 10	93
Snr 11	113
Snr 12	113
Snr 13	110
Snr 14	130
Snr 15	71
Snr 16	71
Snr 17	71
Snr 18	93
Snr 19	113
Snr 20	114
Snr 21	111
Snr 22	125
Snr 23	71
Snr 24	71
Snr 25	71
Snr 26	71
Snr 27	93
Snr 28	113
Snr 29	113
Snr 30	113
Snr 31	113
Snr 32	130
Snr 33	71
Snr 34	71
Snr 35	71
Snr 36	93
Snr 37	113
Snr 38	113
Snr 39	110
Snr 40	130
Snr 41	71
Snr 42	71
Snr 43	71
Snr 44	93
Snr 45	114
Snr 46	111
Snr 47	111
Snr 48	125
SUM:	4624

ENERGIATTEST

Adresse	Gauterødveien 119B
Postnummer	3114
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300729001
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-156603
Dato	18.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk luftvarme
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 23/108031

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
18.09.2023	1004/23

Trysilbygg AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Gauterødveien 119-165 - Linnom - 147/348 - oppføring av nye boliger - Ferdigattest

Søker			
Trysilbygg AS	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN

Tiltakshaver			
Trysilhus Sørøst AS	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Oppføring av 48 nye boenheter med tilhørende garasjer og uteareal – Hus A-F

Gårdsnr.	**Bruksnr.**
147	348

Bygningstype: Bolig
Tiltakstype: Nybygg
Arkivsaksnummer: 20/11053

Bygningsnummer/ Adresser:	
300729001	Gauterødveien 119 A og B
300740843	Gauterødveien 121 A og B
300740845	Gauterødveien 123 A og B
300740847	Gauterødveien 125 A og B
300740832	Gauterødveien 127 A og B
301008078	Unummerert garasjeuthus/bod
300740835	Gauterødveien 129 A og B
300740836	Gauterødveien 131 A og B
300740830	Gauterødveien 133 A og B
300740819	Gauterødveien 135 A og B
300740820	Gauterødveien 137 A og B
300740821	Gauterødveien 139 A og B
300740824	Gauterødveien 141 A og B
300740826	Gauterødveien 143 A og B
300740800	Gauterødveien 145 A og B
300740801	Gauterødveien 147 A og B

300740802	Gauterødveien 149 A og B
300740804	Gauterødveien 151 A og B
300740791	Gauterødveien 153 A og B
300740795	Gauterødveien 155 A og B
300740796	Gauterødveien 157 A og B
300740798	Gauterødveien 159 A og B
300740755	Gauterødveien 161 A og B
300740780	Gauterødveien 163 A og B
300740783	Gauterødveien 165 A og B
301248469	Unummeret bruksenhet
301248528	Unummeret bruksenhet
301248548	Unummeret bruksenhet
301248551	Unummeret bruksenhet
301248552	Unummeret bruksenhet
301248572	Unummeret bruksenhet

Vedtaksnummer:		
	DFUB 639/18	Ett-trinnstillatelse
	DFUB 043/19	Midlertidig brukstillatelse
	DPB 242/20	Midlertidig brukstillatelse
	DPB 727/20	Midlertidig brukstillatelse
	DPB 130520	Midlertidig brukstillatelse
	DPB 1307/20	Midlertidig brukstillatelse
	DPB 067/21	Midlertidig brukstillatelse
	DPB 917/21	Midlertidig brukstillatelse
	DPB 1122/21	Midlertidig brukstillatelse
	DPB 1004/23	Ferdigattest

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	18.09.2023	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 21/115183

Vedtaksdato	Saksnummer
12.08.2021	1122/21

Trysilbygg AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN



Gauterødveien - Linnom (BK6-11) - 147/348 - oppføring av nye boliger - Midlertidig brukstillatelse

Søker:	Trysilbygg AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Tiltakshaver:	Trysilhus Sørøst AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Seksjonsnr.**
147	348	45-48

Bygningsnummer:	300729001 300740843 300740845 300740847
Bruksenhet:	Hus F - 2.etasje Gauterødveien 119 B Gauterødveien 121 B Gauterødveien 123 B Gauterødveien 125 B
Tiltakets formål:	Bolig
Tiltakets art:	Nybygg
Arkivsaksnummer:	20/11053
Vedtaksnummer:	DFUB 639/18

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
    - Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien (GS1-5) må være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest, jf. reguleringsbestemmelsene § 7.3.

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	12.08.2021	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon

JpID: 21/83480

Vedtaksdato	Saksnummer
21.06.2021	917/21

Trysilbygg AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Gauterødveien - Linnom (BK6-11) - 147/348 - oppføring av nye boliger - Midlertidig brukstillatelse

Søker: Trysilbygg AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Tiltakshaver: Trysilhus Sørøst AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Seksjonsnr.
	147	348	41-44

Bygningsnummer: 300729001
300740843
300740845
300740847

Bruksenhet: Hus F 1.etasje
Gauterødveien 119 a og B
Gauterødveien 121 A og B
Gauterødveien 123 A og B
Gauterødveien 125 A og B

Tiltakets formål: Bolig
Tiltakets art: Nybygg
Arkivsaksnummer: 20/11053

Vedtaksnummer: DFUB 639/18

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

1. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:

- Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien (GS1-5) må være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest, jf. reguleringsbestemmelsene § 7.3.

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere å fatte vedtak

med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	21.06.2021	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

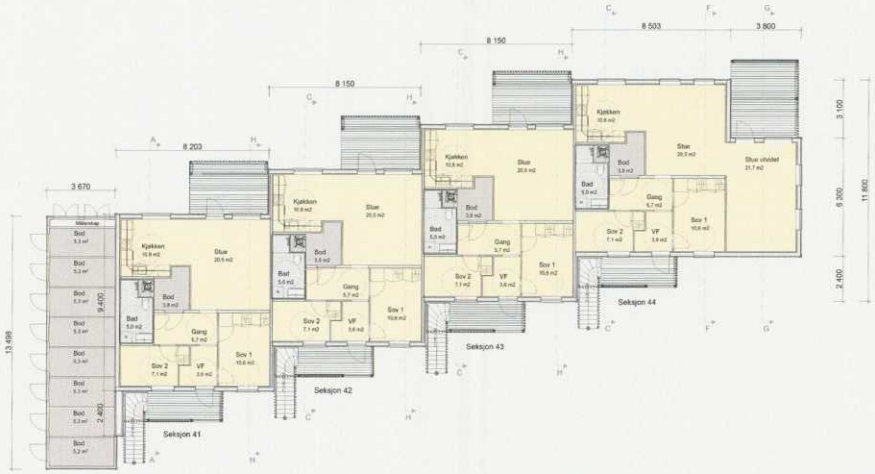
Eksisterende terreng

Nytt terreng

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Prosjekt:	LINNOMTUNET		
Byggested:		Dato:	21.06.2017
Kommune:	Tønsberg Kommune	Målestokk: 1:100	Ark: A1
Tegning:	Fasader - Hus D	Målestokk: 1:200	Ark: A3
Fase:	Ett - trinnsøknad	Gnr./Bnr.:	
		Sign.: MH	Kontroll
	Trysilhus	Tegnet av: Morten Halvorsen	
	Trysilhus Flerfamilie Modell 2017	Tegningsnr.: 6162-400	

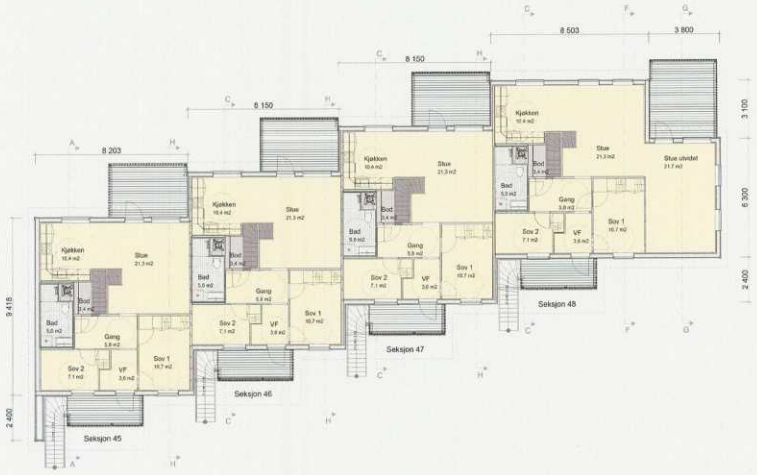
Filsøk:\\TRYSIL FLERFAMILIEUtførelseModell 2017\PROSJEKTER 17\Linnomtunet\Hus D - Linnomtunet.pln
Hus D - Linnomtunet.pln



Prosjekt:	LINNOMTUNET
Byggested:	Dato: 21.08.2017
Kommune:	Tønsberg Kommune — Målestokk: 1:100 — Ark: A1
Tegning:	Plan 1. etg - Hus F — Målestokk: 1:200 — Ark: A3
Fase:	Ett- trinnsøknad — Gnr./Bnr.:
	Sign.: MH — Kontroll:
Trysilhus	Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell 2017	Tegningsnr.: 6162-601

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

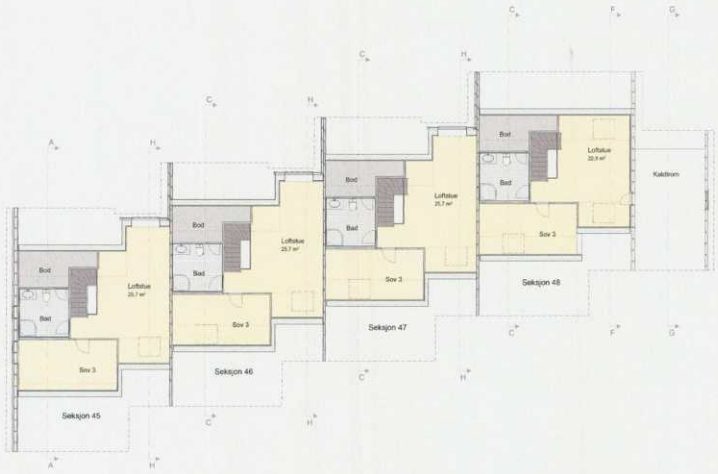
Påkrevd:\\TRYGIL.FLERFAMILIEHUS\Revit\Modell 2017\PROSJEKTER 17\Linnomtunet\Hus F - Linnomtunet.pln
Hus F - Linnomtunet.pln



Prosjekt:	LINNOMTUNET
Byggested:	
Dato:	21.06.2017
Kontraktet:	Tønsberg Kommune
Målestokk: 1:100	A1
Tegning:	Plan 2. etg - Hus F
Målestokk: 1:200	A3
Fase:	Ett- trinnsøknad
Gnr./Bnr.:	
Sign: SØH	Kontroll
Trysilhus	Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell 2017	Tegningsnr.: 6162-602

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utførelse\Modell 2017\PROSJEKTER 17\Linnomtunet\Hus F - Linnomtunet.pln
Hus F - Linnomtunet.pln



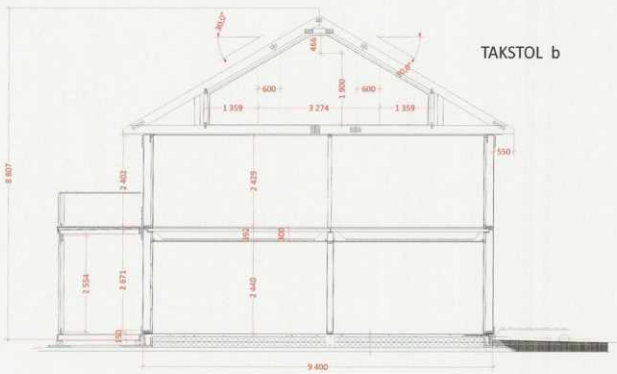
Prosjekt:	LINNOMTUNET
Byggeplass:	
Dato:	21.06.2017
Kommune:	Tønsberg Kommune
Målestokk: 1:100	Ark: A1
Tegning:	Plan 3. etg - Hus F
Målestokk: 1:200	Ark: A3
Fase:	Ett- trinnsøknad
Sign.: MH	Kontroll:
Trysilhus	Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell 2017	Tegningsnr.: 6162-603

Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

Filnavn: I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Revit\Modell 2017\PROSJEKTER 17\Linnomtunet\Hus F - Linnomtunet.pln
Hus F - Linnomtunet.pln

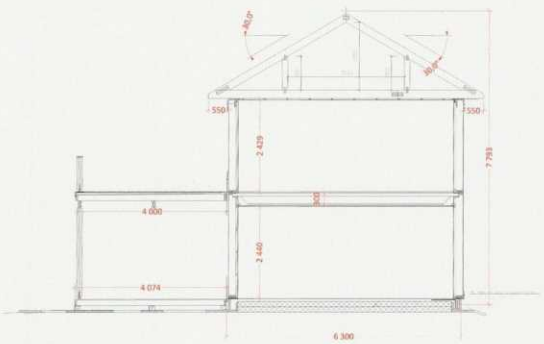
SNITT E - E

TAKSTOL b



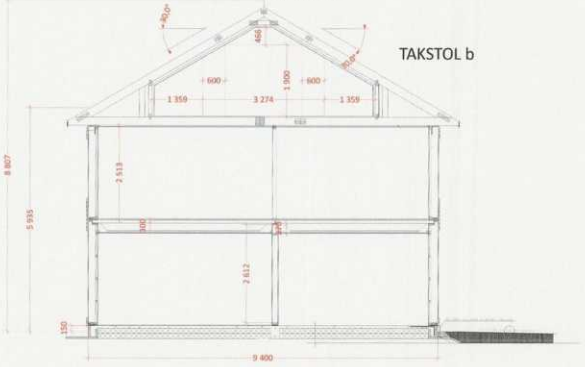
SNITT G - G

TAKSTOL p



SNITT F - F

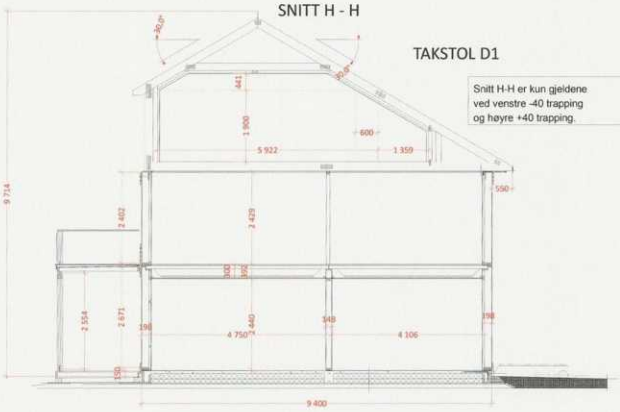
TAKSTOL b



SNITT H - H

TAKSTOL D1

Snitt H-H er kun gjeldene
ved venstre -40 trapping
og høyre +40 trapping.



Prosjekt:	LINNOMTUNET
Byggeplass:	
Kommune:	Tønsberg Kommune
Tegning:	Snitt EE, FF, GG og HH
Fase:	Ett - trinnsøknad

Dato: 03.08.2017
Målestokk 1:50 A1
Målestokk 1:100 A3
Dato ajour:
Sign. MH
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Tegningsnr.: 6162-010b

Trysilhus

Trysilhus Flerfamilie Modell 2016

Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

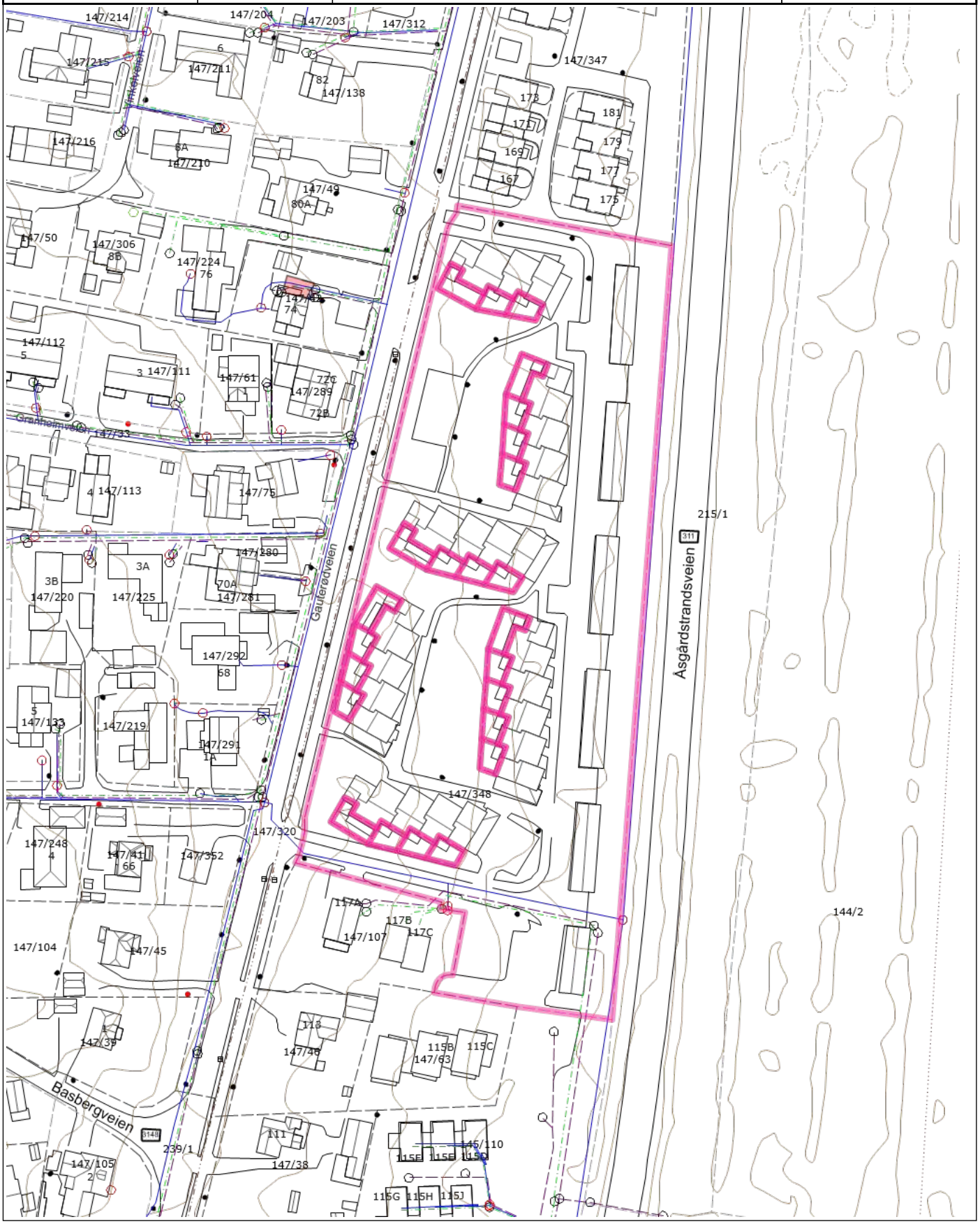
Filsøvei: I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Arkeviat\Modell 2017\PROSJEKTER 17\Linnomtunet\Snitt - Linnomtunet .pln
Snitt - Linnomtunet .pln

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 45
Adresse:	Gauterødveien 119B 3114 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Septiktank
Kum - annen eier	Sandfangskum	Sluk
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Fasadeliv	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Forsenkningskurve	Høydekurve

Gauterødveien 119B

Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	6 min 2.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	5 min 2.5 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	11 min 4.6 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimveien Linje 01, N01	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

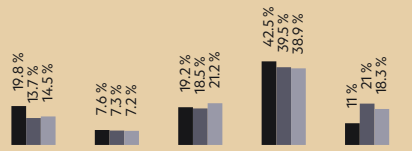
BARNEHAGER

Ilebrekke barnehage (1-5 år) 68 barn	15 min 1.3 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.5 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år) 163 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gauterød	7 min
Coop Extra Ilebrekke	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Linnom/Ilebrekke	1 859	745
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Linnom Balløkke	5 min
Eggeskallet Balløkke	11 min
Level treningssenter	17 min
SPREK Fritid Tønsberg	5 min

«Jeg liker dette nabolaget fordi vi er hyggelige og informerer eller spør om det er greit at det blir støyete en dag. Det er veldig rolig og deilig her»

— Sitat fra en lokalkjent

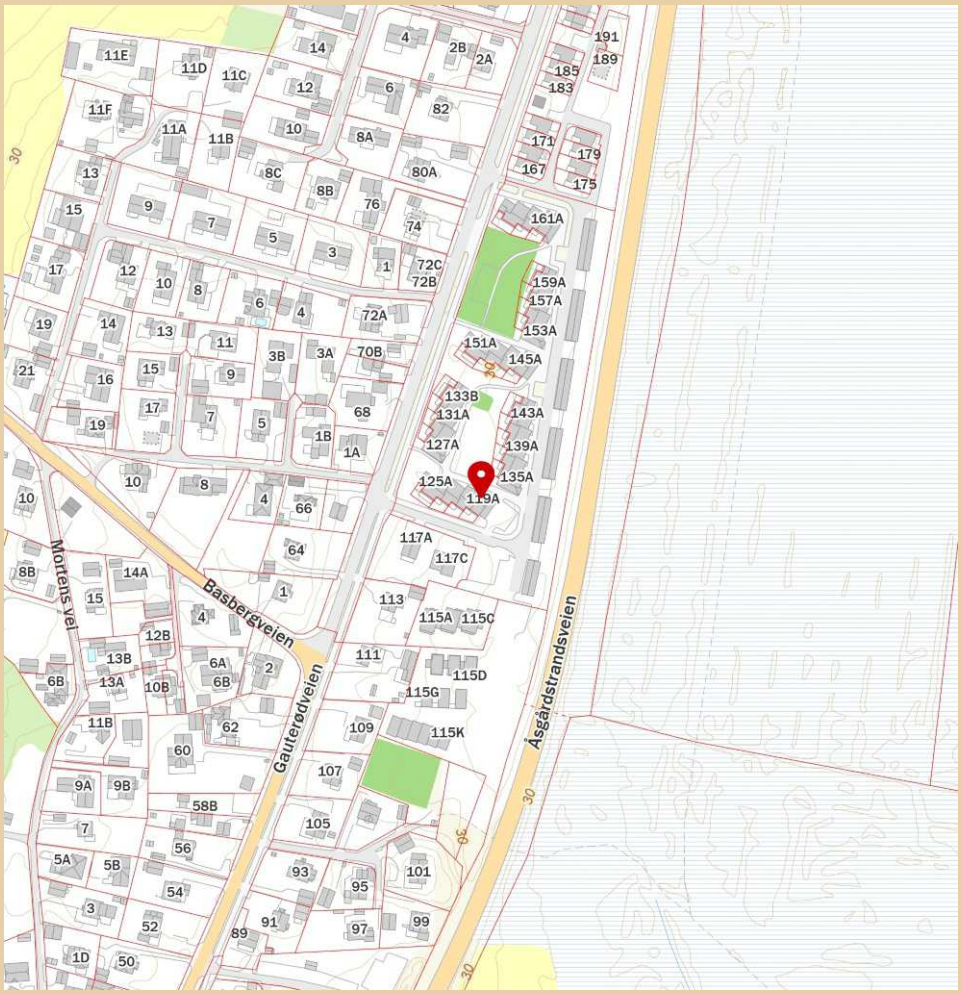
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gauterødveien 119B, 3114 Tønsberg
Gnr. 147, Bnr. 348, Snr. 45, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250117

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Bettina Ranheim Grønseth

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 932 40 550

E-post: bettina.ranheim.gronseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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