



aktiv.

Cappelens vei 1C, 3127 TØNSBERG

**Innholdsrik og innbydende
familiebolig over tre plan – Solrik
terrasse, vakker uteplass og
garasje med elbillader.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld:	Kr 316 000,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 4 517 350,-
Felleskostn.:	Kr 7 500,-
Selger:	Ina Lund
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Andel
Byggeår:	1965
BRA-i/BRA Total	127/153 kvm
Tomtstr.:	13715.2 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 1003, bnr. 150
Andelsnr.:	3
Oppdragsnr.:	1312250039

Innholdsrik og innbydende familiebolig over tre plan.

Velkommen til et hjem som leverer – både på standard og beliggenhet! Denne innholdsrike boligen over tre plan byr på smarte løsninger og god plass til hele familien. Her får du tre lyse soverom, to stuer, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, helfliset bad, og to praktiske toalettrom. Alt er pent vedlikeholdt og klart for innflytting!

Uteområdet er en forlengelse av boligen: en romslig, overbygget terrasse, skjermet hage og et hyggelig inngangsparti som fanger morgensolen. Her er det sol hele dagen, og god plass til både lek og avslapning.

Boligen ligger rolig til i et etablert og familievennlig område, med kort vei til skole, barnehage, butikker og kollektivtransport. Garasje med elbillader og utvendig bod.

Et hjem for deg som vil bo moderne, komfortabelt og sentralt! - Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	77
Kommuneplankart	82
Reguleringskart	84
Nabolagsprofil	86
Årsmøte 2024	89
Protokoll årsmøte 2024	114
Husordensregler	118
Vedtekter	123
Byggetegninger	133
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 153 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 m²

1. etasje

BRA-i: 47 m²

BRA-e: 7 m² Utvendig bod

BRA-e: 19 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 44 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Vindfang: 3,2 m²

Gang m/trapp: 5,1 m²

Toalettrom: 1 m²

Kjøkken: 8,9 m²

Stue: 27,6 m²

Areal 2. etg.

Gang m/trapp: 7,1 m²

Soverom 1: 7,3 m²
Soverom 2: 11,9 m²
Soverom 3: 9 m²
Bad: 5,4 m²
Toalettrom: 1 m²

Areal kjeller:
Kjellerstue: 22,9 m²
Dusjrom: 1,9 m²
Trimrom: 6,5 m²
Bod: 2,9 m²
Del av vaskerom på 4,1 m² i felles rom med nabo, og derfor ikke medregnet i areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

13715.2 m²

Tomtebeskrivelse

Koselig hage med plen og beplantning. Fine fellearealer som gir rom for ballspill og lek.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2024 i forbindelse med tilkobling av avløp direkte til det offentlige nettet. Boligen har ingen oljetank. Det foreligger dokumentasjon fra 2018 med fjerning av ståltank og røropplegg.

Festetid

festetid 100 år, regnet fra 14.12-1965

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres for 15. år av gangen.
Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Festekontrakt datert

18.01.1965.

Beliggenhet

Cappelens vei 1C har en ettertraktet og sentral beliggenhet på Teie i Tønsberg kommune – et populært og veletablert boligområde kjent for sin kombinasjon av bynær komfort og rolig småbyatmosfære. Her bor du i et barnevennlig og trygt nabolag med gangavstand til det meste, og med alle nødvendige fasiliteter rett i nærheten.

Teie sentrum ligger bare noen få minutters gange unna og tilbyr et bredt utvalg av

dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, frisør, kafeer og andre servicetilbud. Området har også et godt kollektivtilbud med bussforbindelser både til Tønsberg sentrum og Nøtterøy for øvrig, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt – enten du er pendler eller ønsker å la bilen stå.

I nærheten finner du flere barnehager, skoler og idrettsanlegg, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier. Det er også kort vei til flotte turområder, kyststier og badeplasser, blant annet på Rosanes og ved Foynland – perfekt for deg som liker å være ute i naturen året rundt.

Med sin sentrale, men tilbaketrukkne beliggenhet, byr Cappelens vei 1C på det beste av to verdener: et rolig og trygt bomiljø kombinert med nærhet til byliv, skole, natur og sjø. Dette er en bolig med en plassering som appellerer både til unge familier, voksne i etableringsfasen og eldre som ønsker seg lettstelt bolig i et hyggelig og tilgjengelig nærområde.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Teiehøyden barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Teie Hageby barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) ca. 0.8 km

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 2.5 km

Færder videregående skole ca. 0.7 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 2.5 km

Skolekrets

Træleborg skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Teie veidele (Linje 02, N02, 112, 113A, 113B, N113) ca. 0.3 km

Tønsberg stasjon ca. 2.4 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 28 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset i Cappelens vei 1 C, Tønsberg, er oppført i 1965 og består av to etasjer samt kjeller. Bygningen har en saltakskonstruksjon med w-takstoler og undertak av bærende og avstivende taktro. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein, og takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt/lakkert stål.

Grunnmuren er oppført av betong/lettbetongblokker, utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate/såle. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen, og dreneringen er utført med rør av betong eller tegl fra byggeåret.

Yttervegger er av bindingsverkskonstruksjon, isolert etter byggemåte, og utvendig kledd med stående tømmermannskledning i første etasje og liggende kledningsbord i andre etasje. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass er installert i ulike årganger, med de nyeste fra 2022. Ytterdøren er isolert og formpresset med glassfelt, mens terrassedøren er malt tre med 2-lags isolerglass.

Terrassen er en platting på ca. 30 m², fundamentert på løsmasser med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Den er overbygget med trekonstruksjon og profilerte plastplater. Utvendige trapper består av modultrapp i betongstein med rekkverk i sort smijern.

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke oppført i 2014, samt en redskapsbod i hagen fra 2007. Garasjen har veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning, og taket er tekket med dobbelkrummet takstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft: Liten lufting i nedre kant av konstruksjonen, isolasjon går helt ut til undertak, og loftluken er ikke helt tett.
- Overflater - 2: Parkettgulv har bruksslitasje, sveller, hull etter tidligere rør, og sprekker i takplater i 2. etasje.
- Radon: Ingen radonmålinger foretatt, eiendommen ligger i område med "moderat lav" aktsomhetsgrad.
- Rom Under Terreng: Høye fuktverdier i tilfarergulv, plastisolasjon ikke dekket av brannhemmende materiale.
- Elektrisk anlegg: Anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.
- Terrengforhold: Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Veggkonstruksjon: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, tørkesprekker i kledningsbord mot terrasse.
- Vinduer - 2: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1980-tallet.
- Dører - 2: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjeller på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Innvendige trapper: Mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk ikke i henhold til dagens forskrifter, rekkverkshøyder under dagens krav.
- Pipe og ildsted: Pipevanger ikke synlige, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Kjellertrapp: Rekkverkshøyde under dagens krav, åpninger i trinn over dagens krav, mangler rekkverk eller håndløper.
- Vaskekjeller: Ufagmessig utførelse, motfall mot dør, ingen oppkant av tettesjikt, ingen ventilerings.
- Bad i 2. etasje - Overflater Gulv: Noen fliser har bom, målinger viser motfall til sluk.
- Dusjrom i kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Toalettrom i 1. etasje - Overflater og konstruksjon: Ingen ventilerings, mangler tilluftsventilerings.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: rørleggergutta

Beskrivelse av arbeidet: Montert Dusjkabinett

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Olimb rørfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning i hele borettslaget via borettslaget

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Skagerak Energi

Beskrivelse av arbeidet: Ettersyn av El anlegget

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Skagerak Energi AS

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Bluetec

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: PVE

Beskrivelse av arbeidet: Renovering uteterrassen mot vest 2022

Innhold

1. etasje:

BRA-i 47 kvm: Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue

2. etasje:

BRA-i 44 kvm: Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom

Kjeller:

BRA-i 36 kvm: Kjellerstue, Dusjrom, Bod, Trimrom

Redskapsbod:

BRA-e 7 kvm: Bod

Garasjeplass i felles rekke.:

BRA-e 19 kvm: Garasje

Standard

Velkommen til en tiltalende og velholdt bolig som kombinerer funksjonelle løsninger med gode kvaliteter og en lun atmosfære. Boligen går over tre etasjer og byr på god plass til hele familien – med flere oppholdsrom, tre soverom, to toalettrom, samt vakre uteplasser som gir deg muligheten til å nyte solen hele dagen.

Høydepunkter:

- Solrik og skjermet uteplass med terrasse og hage
- Garasjeplass og utvendig bod
- Stor kjellerstue – perfekt som ungdomsrom eller hobbyrom
- Romslig og lys stue med vedovn og store vindusflater
- Delvis åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer og frokostplass
- Tre soverom samlet i 2. etasje
- Helfliset bad med gulvvarme + to separate toalettrom
- Rikelig med lagringsplass og praktiske løsninger

Stue og oppholdsrom:

Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater i begge ender av rommet gir rikelig med naturlig lys og skaper en åpen og luftig atmosfære. Vedovnen gir både varme og hygge på kalde dager, og den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet gjør det lett å være sosial – enten du lager mat eller slapper av med familie og gjester.

Kjøkken:

Det pene kjøkkenet er utstyrt med eikefronter, mosaikkfliser over benk og integrerte hvitevarer. Her får du rikelig med skap- og benkeplass. Den koselige frokostbenken ved vinduet gir en fin start på dagen – med utsikt mot hagen.

Soverom og bad:

Alle soverommene ligger i boligens 2. etasje – skjermet og samlet. Hovedsoverommet er romslig og malt i behagelige fargetoner, med god garderobeplass. De to øvrige soverommene har plass til både seng, garderobe og skrivebord – perfekt for barn, ungdom eller hjemmekontor.

Badet er helfliset og utstyrt med varmekabler, pen innredning og dusjkabinett. I tillegg finnes det separate toalettrom både i hovedetasjen og i 2. etasje – praktisk for en travel familiehverdag.

Kjeller og lagringsplass:

Kjelleretasjen byr på en stor og innbydende kjellerstue/peisestue. Dette rommet er perfekt som ungdomsrom, TV-stue eller hobbyrom – dog ikke godkjent for varig opphold. Her er også god plass til oppbevaring. I entréen har du plass til sko og yttertøy bak speilskyvedører.

Uteområde:

Boligen har flere uteplasser som innbyr til bruk gjennom store deler av året. Inngangspartiet har plass til en liten sittegruppe og fanger morgensolen. Terrassen utenfor stuen har et overbygg som skjermer for vær og vind, innebygget sittebenk med lagringsplass, og god plass til ulike møbleringsløsninger. Her har du sol hele dagen, og hagen gir både grønne omgivelser og mulighet for lek og kos.

Parkering og bod:

Med boligen følger en praktisk utvendig bod ved inngangspartiet og én garasjeplass med elbillader i felles garasjerekke.

Dette er en flott familiebolig i et trivelig og barnevennlig område – med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og dagligvare. Her får du både komfort og kvalitet – i rolige og grønne omgivelser.

Velkommen til visning!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor. I avtalen inngår kabel-TV og bredbånd. Avtalen er inkludert i felleskostnader. Andelseier kan selv bestille og betale for tillegg til avtalen. Eier opplyser at btl går over til fiber ila juni mnd. OBOS nett.

Parkering

Borettslaget har 30 garasjeplasser, hvorav én garasje følger hver leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. I tillegg er det omtrent 20 parkeringsplasser ute som kan benyttes fritt av andelseiere og besøkende.

Det er ikke tillatt å parkere inne på området, og feilparkerte biler kan bli tauet bort. Andelseiere oppfordres til å parkere i garasjene, også for kortere opphold. Besøkende kan parkere på parkeringsplassene eller utenfor området.

Garasjeanlegget er forberedt for montering av ladestasjon for elbil. Montering av

godkjent ladestasjon skal godkjennes av styret og må kjøpes hos og monteres av en spesifikk leverandør. Det er ikke tillatt å lade elbil fra vanlige stikkontakter. Det er elbil-lander i garasjen tilhørende denne boligen.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6621569

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, ved, termostatstyrte varmekabler på bad, veggmonterte panelovner, peisovn i stue og peis i kjellerstue.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi primær

Kr 977 881

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 911 522

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Medlemskap i OBOS, kr 500,-.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, festeavgift, kommunale avgifter, bygg forsikring, tv/bredbånd, strøm fellesareal, kontigenter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 500

Andel Fellesgjeld

Kr 316 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer OBBK02-98207967335, Restsaldo 30.347,- ,Kapitalkostnader 477,-

Lånenummer OBOS02-98208312073, Restsaldo 285.098,- ,Kapitalkostnader 1.908,-

OBBK02-98207967335 A Restsaldo; 910.685,- Rest løpetid; 6 år 4 md. Antall terminer; 12, Rente; Flytende 5,74%

* OBOS02-98208312073 A Restsaldo; 8.553.103,- Rest løpetid; 21 år. Antall terminer; 12, Rente; Flytende 5,74%

Borettslaget

Borettslagsnavn

TEIE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

953729865

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Teie Borettslag ble bygd i 1966 og består av 30 boliger i rekke, fordelt på 7 rekkehus. 6 rekkehus med 4 boenheter + 1 rekkehus med 6 boenheter.

Teie Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

953729865, og ligger i TØNSBERG kommune

Alle boliger har egen garasje, fordelt på 2 felles garasjebygg som ble bygd i 2014.

Der er fellesbod med div. utstyr til hagestell og snømåking.

Borettslagets hjemmeside: www.vibbo.no/teie

Borettslaget har ikke avtale om IN- ordning (intern nedbetaling)

Det har vært en tvist mellom styret og andelseier nr 26. Andel 26 har på eget initiativ utført rørendringer i kjeller uten godkjenning av styret. Andel 26 har fått skriftlig beskjed om å utbedre/returnere rørendringen. Felles rørledninger i kjeller er borettslagets ansvars - og vedlikeholdsmåte som beskrevet i vedtektene til borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBBK02-98207967335

Type: Annuitet

Restsaldo: 910.685,-

Restløpetid: 6 år 4 md.

Termpr. år: 12

Type Rente: Flyt

Rente: 5,74%

Lånenr OBOS02-98208312073

Type: Annuitet

Restsaldo: 8.553.103,-

Restløpetid: 21 år Term pr. år

term per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,74%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel.

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr i laget. Andelseiere med gode grunner for dyrehold må informere styret om anskaffelse i hvert enkelt tilfelle. Det anmodes om måtehold vedrørende antall av husdyr i husstanden. Eierne har et særskilt ansvar for at husdyret ikke er til sjenanse eller ubehag for nabolaget hva lyd og etterlatenskaper angår.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres vår- og høstdugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1003, bruksnummer 150 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 3 i TEIE BORETTSLAG med orgnr. 953729865

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/1003/150:

23.01.1965 - Dokumentnr: 276 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,391

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

23.01.1965 - Dokumentnr: 276 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,391

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER

23.01.1965 - Dokumentnr: 275 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:1004 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1482005 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:1003 Bnr:150

01.01.2024 - Dokumentnr: 757126 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:150

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg av tre rekkehus på Elgveien 11, 13, 15 og 17, datert 22.06.1966.

Det foreligger ferdigattest for nybygg av tre rekkehus på Elgveien 5, 7 og 9, datert 22.06.1966.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue i underetasjen som er innredet og brukt som tv-stue/kjellerstue, ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som disponibelt rom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eier opplyser at resten av borettslaget som ikke er koblet til offentlig ledningsnett har fått pålegg om tilkobling innen 6 mnd. Det er ikke kjent om dette vil medføre høyere kostnader for denne boligen hva gjelder fellesgjeld/felleskostnader. Kjøper må påregne en kostnadsøkning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til Boligbebyggelse -

nåværende og Ras- og skredfare.

Eiendommen ligger i et regulert område med planid: 391196 og plannavn: Bryggerijordet - teiehøyden (11/10-1961)

Det er ikke igangsatt noe planleggingsarbeid eller planforslag som vil berøre eiendommen per nå i følge Tønsberg kommune.

Adgang til utleie

Søknad om framleie må sendes skriftlig til borettslagets styre med begrunnelse. Framleie av garasje er greit mellom andelseiere, men ikke til utenforstående. Det er ikke tillat å bytte garasjer innbyrdes.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Kommunestyret i Færder har nylig vedtatt å arbeide for en nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) i hele kommunen.

Neste steg i prosessen er å utarbeide et forslag til forskrift, som deretter skal sendes på høring før kommunestyret tar endelig stilling. Dersom forskriften blir vedtatt, sendes den videre til Landbruksdirektoratet, som har myndighet til å fastsette forskriften endelig. Det vil altså ta noe tid før eventuelle regler om boplikt trer i kraft, og det er foreløpig umulig å si nøyaktig når dette kan skje.

Vær oppmerksom på at det er regelverket som gjelder på tidspunktet for tinglysing av eiendomsoverdragelsen som er avgjørende. Om en forskrift om nedsatt konsesjonsgrense vedtas, vil en tidligere gitt konsesjonsfrihet ikke gjelde for eiendommer som tinglyses etter at forskriften er trådt i kraft.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

316 000 (Andel av fellesgjeld)

4 516 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

12 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 517 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 528 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 531 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43

3126 TØNSBERG

Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

11.05.2025





Koselig hage, samt fine fellesarealer utenfor gjerdet.



Nyt en deilig sommerdag her!

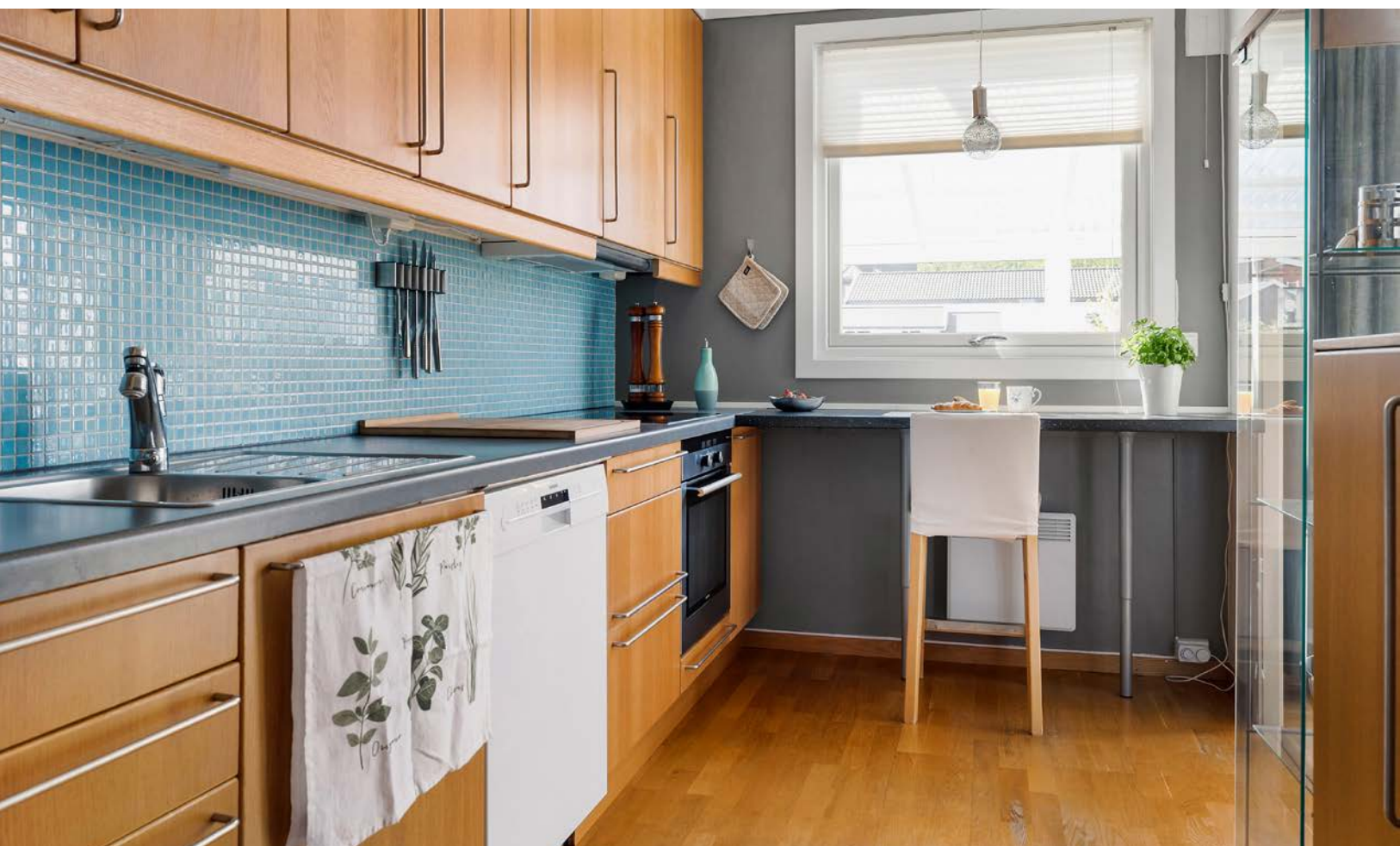








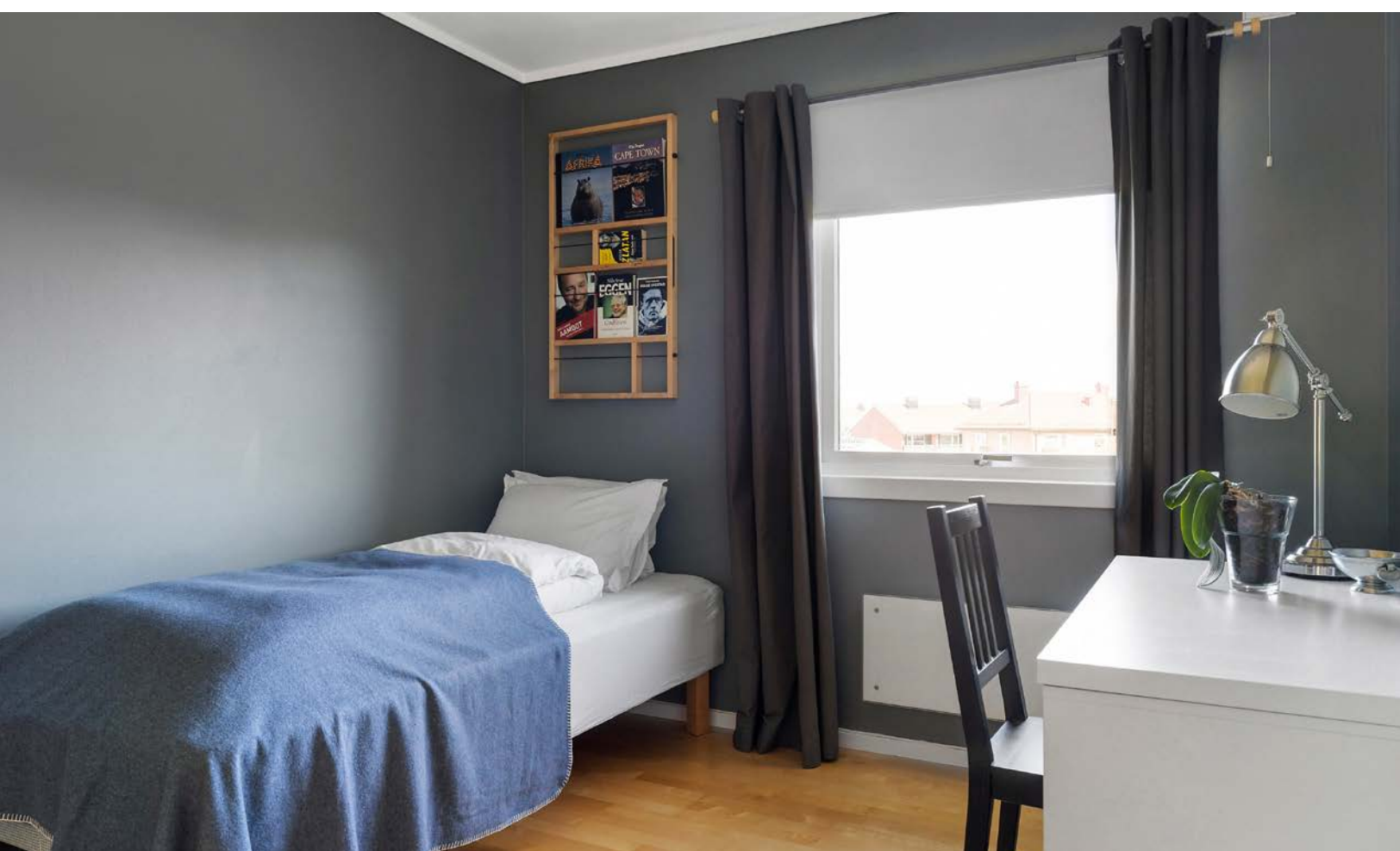
Gjennomlys fra entreen til kjøkkenet.

























3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



2 etg

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Kjeller

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Cappelens vei 1 C, 3127 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1003, bnr. 150

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1581

Referansenummer: XQ4247

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | 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 Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som bygmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i Vestfold som
"De eiendomsaktører"

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 bygningssakkyndige 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 eksemplarstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en andel i rekkehus tilknyttet borettslag, oppført i 1966 over to etasjer og kjeller.
Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke oppført i 2014 og redskapsbod i hage fra 2007.

Ny takteking i 2008, bad fra 2008, kjøkkeninnredning fra 2013, skiftet en del vinduer mellom 2013-2022 og ytterdør fra 2014. Boligen tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Rekkehus - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein med ukjent alder.
Taktekking er vurdert fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder.
Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning i 1. etg. og liggende kledningsbord i 2. etg. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Gulvet lagrinsloft.
Det er lufting gjennom gesimser.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013 på kjøkken, et stuevindu mot øst fra 2015, 2018 på soverom 2 og stue mot øst og fra 2022 på soverom 1.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986 på soverom 3, bad, og i kjeller.
3-lags isolerglass fra 1981 i stue mot vest.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Terrasseplatting på ca. 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Overbygget i trekonstruksjon med profilerte plastplater.
Modultrapp i betongstein med rekkverk i sort smijern.
Trapp i trekonstruksjoner til platting med rekkverk i sort smijern.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har flis, malt tregulv og parkett.
Vegger har malte plater, malt mur, tapet, malt trepanel og malte panelplater.
Tak har malte plater og malte takessplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Plassbygget åpen peis i kjellerstue, skiferstein på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag delt med nabo. Feieluke på loft og sotluke i kjeller hos nabo.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv i kjeller av betong, tekket med tregulv og laminat.
Kjelleretasjen er innvendig utført, isolert og kledd.

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendig behandlet tretrapp til kjeller.

Det er montert rekkverk i stue.

Det er innvendige eldre malte glatte dører, og nyere 1-speils profilerte dører til soverommene.

Vaskekjeller i felles rom som nabo som opprinnelig er fra byggeår, men har blitt oppgradert med membran på gulv og beleg i nyere tid.

På vegger er det malte murvegger.

Rommet inneholder opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etg. fra 2008. Dusjkabinett montert av fagfolk i 2013.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Hull i vegg etter tidligere innfestninger. Disse er tettet.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt på det meste og noe motfall.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, dusjkabinett og elektrisk håndkjetlørker.
Det er mindre korrosjon i bunn av speil og noe løs kant/folie på innredning.
Det er avtrekk i vegg og noe lite tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Eldre dusjrom i kjeller inneholder dusjnisje med forheng.
I selve dusjnisjen er det fliser på gulv med bra fall mot sluk. Fliser på vegg og i tak.
Det er naturlig ventilasjon med åpne vegger til bod og trimrom.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislågt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøp/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 1. etg. under trapp.

Det er laminat på gulv, malt murvegg og malte plater. Tak er av malt underside av trappetrinn.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Toalettrom i 2. etg.

Det er flislagt gulv, flis og malte plater på vegg. Malte plater i tak.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Det er lufteventil i tak og liten tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra ukjent alder.

Stoppekran plassert i kjeller.

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Stakeluker i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peisovn i stue og peis i kjellerstue.

Varmtvannsbereider på 300 liter fra 1986, plassert på felles vaskerom.

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og 2 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Det er fremvist tilsynsrapport fra DLE med retting av avvik fra 2019.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent/udokumentert byggegrunn.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl

Grunnmur oppført av betong/lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt. Vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2024 i

forbindelse med tilkobling av avløp direkte til det offentlige nettet.

Boligen har ingen oljetank.

Det foreligger dokumentasjon fra 2018 med fjerning av ståltank og røropplegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad og vaskerom er opprinnelig tegnet som separate rom i bygningens plantegninger. I dagens bruk er rommene slått sammen til ett større baderom.

I kjelleren er det på opprinnelige tegninger angitt trapp i det rommet som i dag benyttes som bod. Videre er det tegnet inn boder og brenselrom i arealer som nå er innredet som trimrom og vaskerom. Det som i dag benyttes som kjellerstue er på tegningene angitt som "disponibelt rom".

Det foreligger ingen dokumentasjon på at bruksendringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod, brenselrom) til hoveddel (f.eks. bad, soverom, oppholdsrom) er meldepliktig etter plan- og bygningsloven.

Redskapsbod

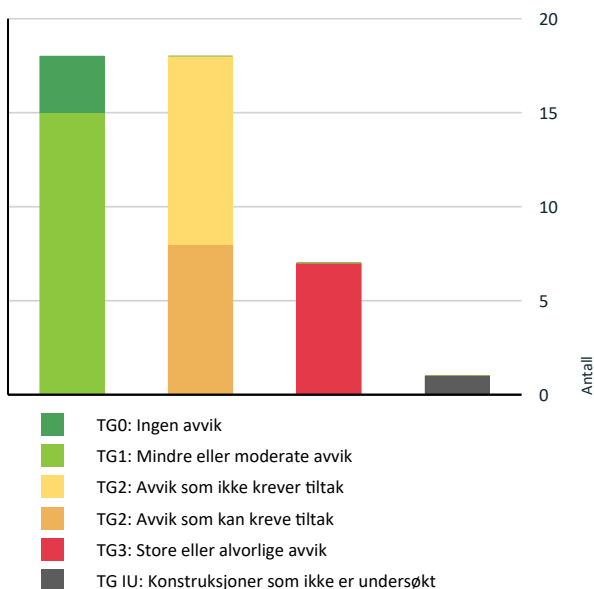
- Det foreligger ikke tegninger

Garasjeplass i felles rekke.

- Det foreligger ikke tegninger

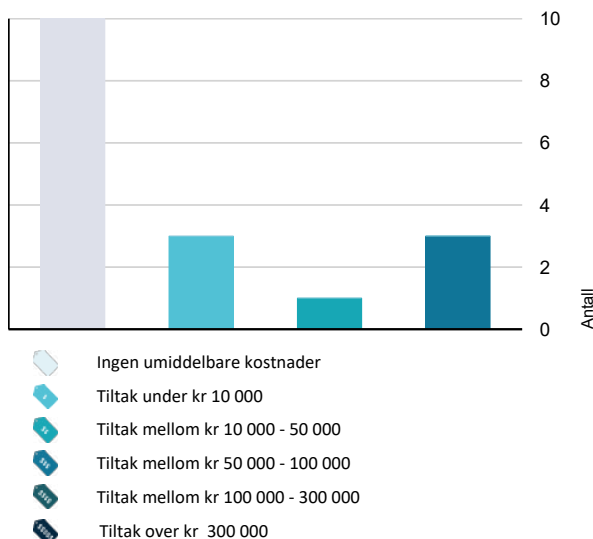
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 11 år og 11 mnd. 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Vaskekjeller [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med dobbelkrummet takstein med ukjent alder. Takteking er vurdert fra bakkenivå.

Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning i 1. etg. og liggende kledningsbord i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noe tørkesprekker i kledningsbord mot terrasse.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.
Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Gulvet lagrinsloft.
Det er lufting gjennom gesimser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Enkelte steder går isolasjon helt ut til undertak.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Isolasjon som går helt ut til undertak bør justeres for å sikre god ventilering av loft.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.



Lite luft i nedre del.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013 på kjøkken, et stuevindu mot øst fra 2015, 2018 på soverom 2 og stue mot øst og fra 2022 på soverom 1.

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986 på soverom 3, bad, og i kjeller.

3-lags isolerglass fra 1981 i stue mot vest.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1980-tallet.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade

på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt

varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og

nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på terrassedør som er av eldre dato med manglende tettelister og som subber noe i terskel. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av terrassedør nærmer seg.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning på ca. 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på løsmasser. Overbygget i trekonstruksjon med profilerte plastplater.

TG 3 Utvendige trapper

Modultrapp i betongstein med rekkverk i sort smijern.

Trapp i trekonstruksjoner til plattform med rekkverk i sort smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har en høyde på 83 cm, hvilket er under dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. I tillegg er det åpninger i rekkverk som overskrider dagens krav om maks 10 cm åpning.

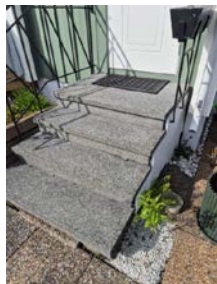
Det er 60 cm ned til hardt underlag uten rekkverk fra et trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det må monteres rekkverk der det mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulver har flis, malt tregulv og parkett.
Vegger har malte plater, malt mur, tapet, malt trepanel og malte panelplater.
Tak har malte plater og malte takesplater.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har en del bruksslitasje, sveller, hull etter tidligere rør til radiatorer som er tettet og lappet sammen gulv på soverom 1.
Noe sprekker i takplater i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

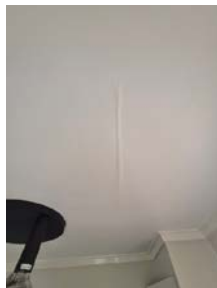
- Tiltak:



Tettet hull i gulv og sveller.



Slitte gulvflater.



Sprekk i takflater.



Ujevne gulv i kjellerstue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

18 mm gjennom hele stue.
17 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 m i gang i 2. etg.
24 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m på soverom 2.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Plassbygget åpen peis i kjellerstue, skiferstein på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag delt med nabo. Feieluke på loft og sotluke i kjeller hos nabo.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er kasset inn på 3 sider i 2. etg. Dette er av branntekniske grunner ikke tillat.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er ukjent om borettslaget dekker kostnader knyttet til eventuell rehabilitering av pipe og utbedring av feieluke på loft.
Pipevanger på synliggjøres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipe bak klesskap på soverom. Ikke synlig pipevanger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med tregulv og laminat.
Kjelleretasjen er innvendig utført, isolert og kledd.

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue og fuktmåling i tilfarergulv, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18,1 % i tilfarergulv. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det ble målt noe høye fuktverdier i tilfarergulv.

Ved hulltaking i påforet vegg ble det registrert isopor bak panel. Ikke uvanlig løsning i eldre underetasjer/kjellere, men det gjøres oppmerksom på at materiale i konstruksjonen utgjør fare for brannspredning og utvinkling av skadelige/farlige gasser ved en evt. brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isoporplater bør fjernes og erstattes med en annen type isolasjon. Evt kan isopor/plastholdig isolasjon tildekkes av brannhemmende plater som gips e.l., samt at overganger mot annen konstruksjon fuges med egnet type brannfugemasse/skum e.l.
Det anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Kjellertrapp

Det er innvendig behandlet tretrapp til kjeller.

Det er montert rekkverk i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden på 77 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i trinn på 14,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Rekkverk i trappeløp må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Det er innvendige eldre malte glatte dører, og nyere 1-speils profilerte dører til soverommene.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vaskekjeller

Vaskekjeller i felles rom som nabo som opprinnelig er fra byggeår, men har blitt oppgradert med membran på gulv og belegg i nyere tid.
På vegger er det malte murvegger.
Rommet inneholder opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.
Plastsluk med synlig mansjett under klemring.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeider fremstår med ufagmessig utførelse og det er 1 cm motfall mot dør. Ingen oppkant av tettesjikt mot vegger eller dør.
Rommet har ingen ventilering.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. fra 2008. Dusjkabinett montert av fagfolk i 2013.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull i vegg etter tidligere innfestninger. Disse er tettet.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt på det meste og noe motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er 7 mm motfall fra sluk til flis ved dørterskel.
Bom i flere av gulvflisene mot soveromsvegg.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet og fallforhold må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

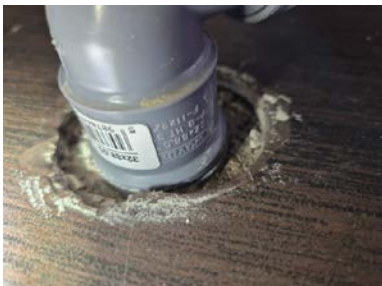
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring da slukristen er ikke korrekt plassert over sluket, og vannlåsen lot seg ikke fjerne ved befarung. Ukjent utførelse rundt rørgjennomføring under dusjkabinett som gir fare for fukt i konstruksjonen. Det er ingen synlig mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Avløp fra kabinett i rør ned i gulv.



Plastsluk under innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil m/lys, dusjkabinett og elektrisk håndklettørker. Det er mindre korrosjon i bunn av speil og noe løs kant/folie på innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og noe lite tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Eldre dusjrom i kjeller inneholder dusjnisje med forheng. I selve dusjnisjen er det fliser på gulv med bra fall mot sluk. Fliser på vegg og i tak. Det er naturlig ventilasjon med åpne vegger til bod og trimrom.

Tilstandsrapport

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > DUSJROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjølfryseskapp og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskalling/sår i skrog under vask og noe fuktsveller i underkant av benkeplate i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg. under trapp.

Det er laminat på gulv, malt murvegg og malte plater. Tak er av malt underside av trappetrinn.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etg.

Det er flislagt gulv, flis og malte plater på vegg. Malte plater i tak.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Det er lufteventil i tak og liten tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å øke tilluftspalten under dør.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra ukjent alder.
Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Stakeluger i kjeller.
Ifølge egenerklæringen er det utført rørfornyng i regi av borettslaget.

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Oppvarming

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostattyrtte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Peisovn i stue og peis i kjellerstue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1986, plassert på felles vaskerom.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og 2 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Det er fremvist tilsynsrapport fra DLE med retting av avvik fra 2019.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Fremvist samsvarserklæring for mindre elektriske arbeider med koblingsboks og utelampe i 2022, og for montering av elbil lader i 2023.

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

Tilstandsrapport

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, jmfør 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?

Ja Basert på alder på deler av anlegg, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Eldre automatsikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

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. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



Sikringsskap i vindfang.

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 og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent/udokumentert byggegrunn.

❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Ut fra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong/lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt. Vegger i kjeller er innkledd.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

❗ TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

ⓘ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2024 i forbindelse med tilkobling av avløp direkte til det offentlige nettet.

ⓘ TG 1 Oljetank

Tilstandsrapport

Boligen har ingen oljetank.
Det foreligger dokumentasjon fra 2018 med fjerning av ståltank og røropplegg.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2007

Kommentar

Historiske kart.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående redskapsbod på 7 m².

Gulv av tre. Vegger av tynne malte lafteplank.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel som er tekket med asfaltshingel.

Malt 2-fløyet tredør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasjeplass i felles rekke.

**Anvendelse**

Garasjeplass i felles rekke.

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Garasjeplass på 19 m² (2,99 x 6,31) i felles rekke oppført i 2014.

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Garasjen har saltakkonstruksjon, w-takstoler av tre, undertak av osb plater, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Leddport av stål med elektrisk portåpner.

Montert el-bil lader.

Det er på befaringen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Cappelens vei 1 C, 3127 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 150
3905 TØNSBERG

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN



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

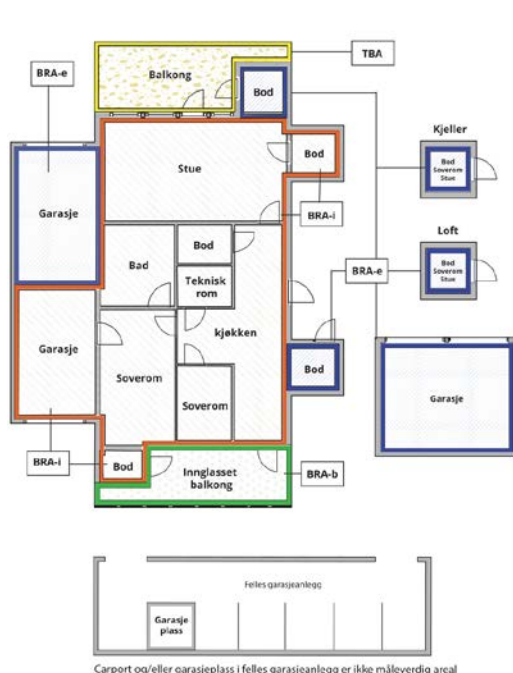
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	47			47	30
2. etasje	44			44	
Kjeller	36			36	
SUM	127				30
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom		
Kjeller	Kjellerstue, Dusjrom, Bod, Trimrom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 3,2 m²
Gang m/trapp: 5,1 m²
Toalettrom: 1 m²
Kjøkken: 8,9 m²
Stue: 27,6 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 7,1 m²
Soverom 1: 7,3 m²
Soverom 2: 11,9 m²
Soverom 3: 9 m²
Bad: 5,4 m²
Toalettrom: 1 m²

Areal kjeller:
Kjellerstue: 22,9 m²
Dusjrom: 1,9 m²
Trimrom: 6,5 m²
Bod: 2,9 m²

Del av vaskerom på 4,1 m² i felles rom med nabo, og derfor ikke medregnet i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bad og vaskerom er opprinnelig tegnet som separate rom i bygningens plantegninger. I dagens bruk er rommene slått sammen til ett større baderom.

I kjelleren er det på opprinnelige tegninger angitt trapp i det rommet som i dag benyttes som bod. Videre er det tegnet inn boder og brenselrom i arealer som nå er innredet som trimrom og vaskerom. Det som i dag benyttes som kjellerstue er på tegningene angitt som "disponibelt rom".

Det foreligger ingen dokumentasjon på at bruksendringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod, brenselrom) til hoveddel (f.eks. bad, soverom, oppholdsrom) er meldepliktig etter plan- og bygningsloven.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er synlig avvik på branncelle på loft der ledninger går inn til naboloft og åpninger i mur.
Det er ikke brannklassifiserte dører mellom felles vaskerom i kjeller.

Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det branntekniske er ivaretatt i henhold til de krav som er satt ved godkjenning av tiltaket.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse elektriske arbeider i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i kjeller tilfredstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslys.

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasjeplass i felles rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert el-bil lader i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	123	4
Redskapsbod	0	7
Garasje plass i felles rekke.	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	150		0	13715.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Cappelens vei 1 C

Hjemmelshaver

Teie Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEIE BORETTSLAG	953729865			Lund Ina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.06.1966	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 22.06.1966.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	08.05.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.04.1964		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	
2	11.05.2025	
3	11.05.2025	
4	11.05.2025	
5	11.05.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XQ4247>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250039	

Selger 1 navn
Ina Lund

Gateadresse	
Cappelens vei 1C	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3127

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

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250039

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert Dusjkabinett
Arbeid utført av	rørleggergutta

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng i hele borettslaget via borettslaget
Arbeid utført av	Olimb rørfornyng AS

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, kun av faglært
Beskrivelse	Ettersyn av El anlegget
Arbeid utført av	Skagerak Energi

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	Skagerak Energi As
-------------	--------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bluetec
-------------	---------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert uteterrassen mot vest 2022
Arbeid utført av	PVE

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1312250039

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

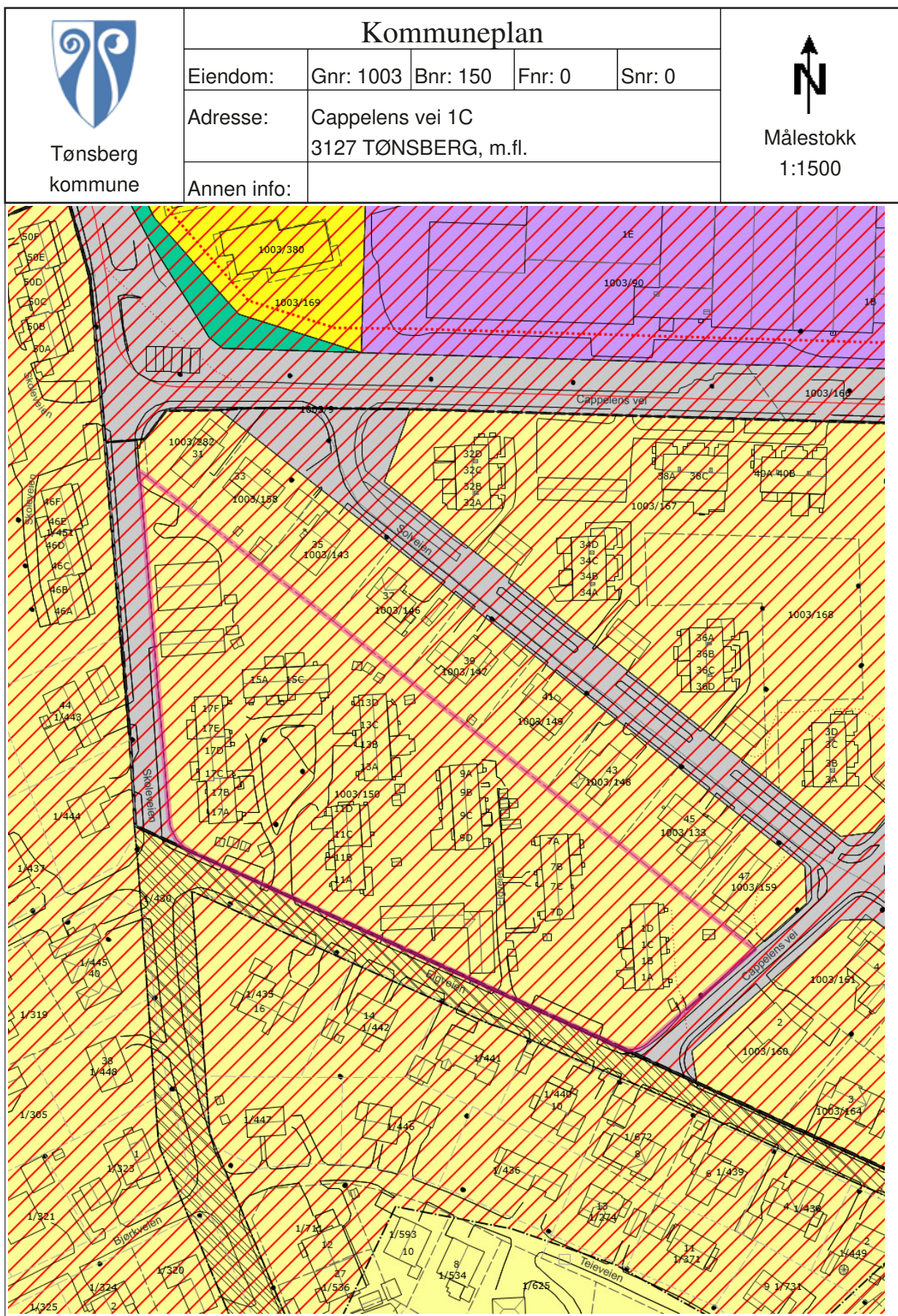
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Lund	80bed45f9d93b02ed147a81 ceb2291fe31e2dc3e	03.05.2025 08:59:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

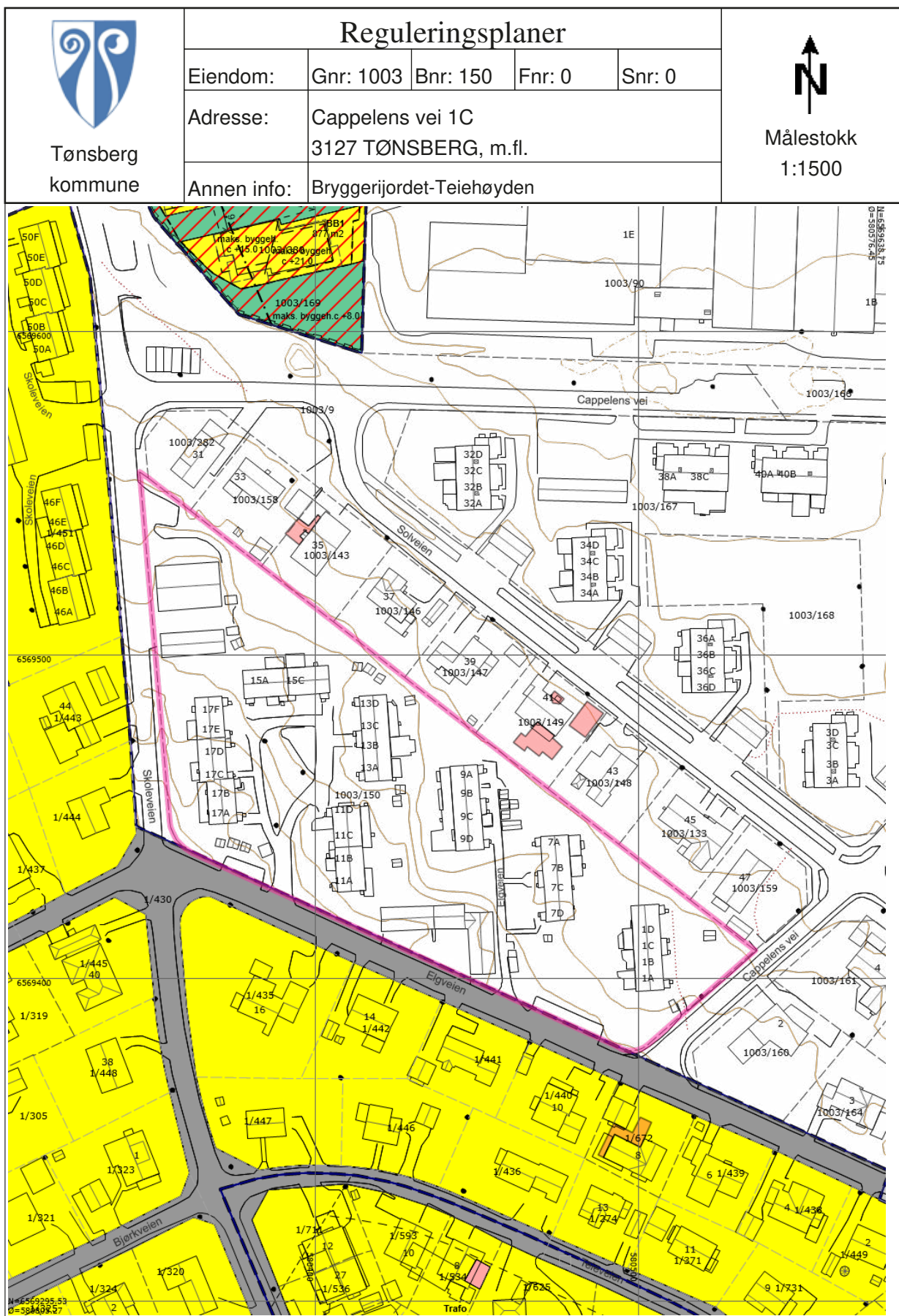
Document reference: 1312250039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Tegnforklaring

	Byggegrense		Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Plangrense		Hovedveg - På bakken - Fremtidig
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Grense for sikringsoner		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Fremtidig		KpOmråde gjeldende		Kommunegrense
	Forsenkingskurve		Høydekurve		Høydekurve



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Andre sikringssoner
	Kjøreveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		RpFareGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpBestemmelseGrense
	Byggegrense		Byggelinje		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Offentlig trafikkområde
	Kommunalteknisk virksomhet		Bestemmelsesområde		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Uteoppholdsareal
	Veg		Kommunegrense		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Høydekurve		

Nabolagsprofil

Cappelens vei 1C - Nabolaget Kaldnes - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Teie veidele Linje 02, N02, 112, 113A, 113B, N113	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	7 min 2.5 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 0.7 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	7 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Teie Torv Tønsberg	8 min
Bellevue Senteret	9 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

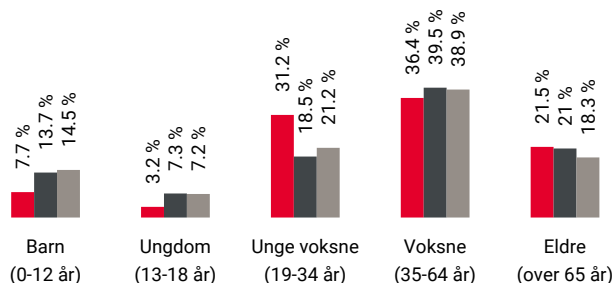
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 0.5 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	7 min 0.6 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Meny Teie Torg PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Teie	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

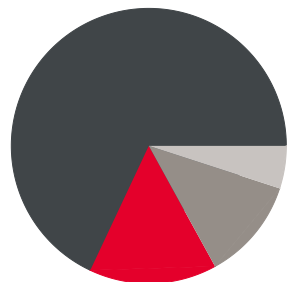
⚽ Bryggerijordet Balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Færder VGS - Idrettshall 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

🏊 Fresh Fitness Tønsberg 13 min 🚶

🏊 Spenst Tønsberg 21 min 🚶

Boligmasse



15% enebolig
68% rekkehus
12% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

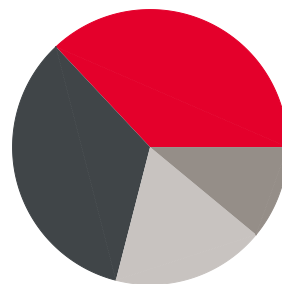
8 min 🚶



Apotek 1 Teie torg

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
34% 6-12 år
11% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



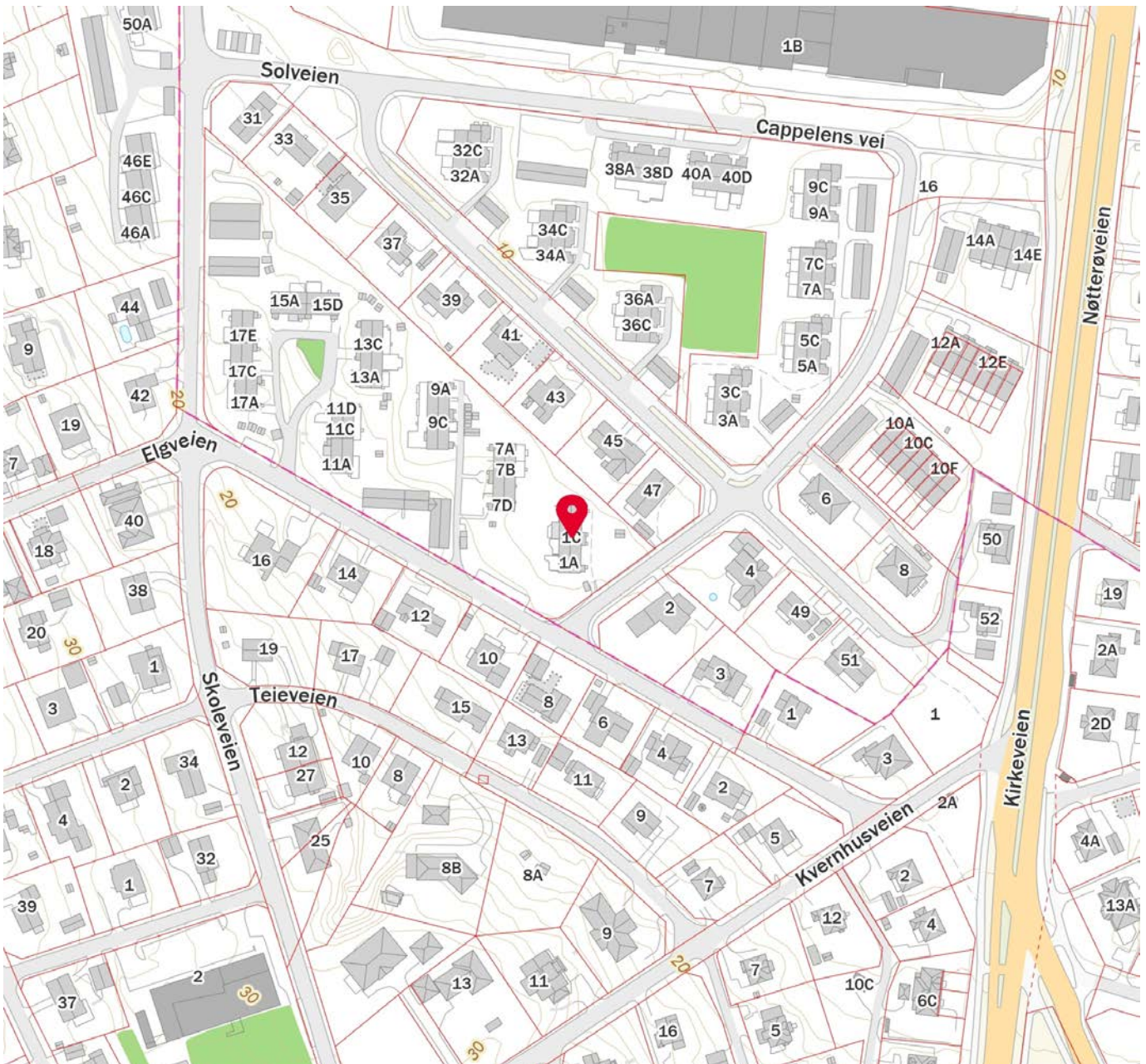
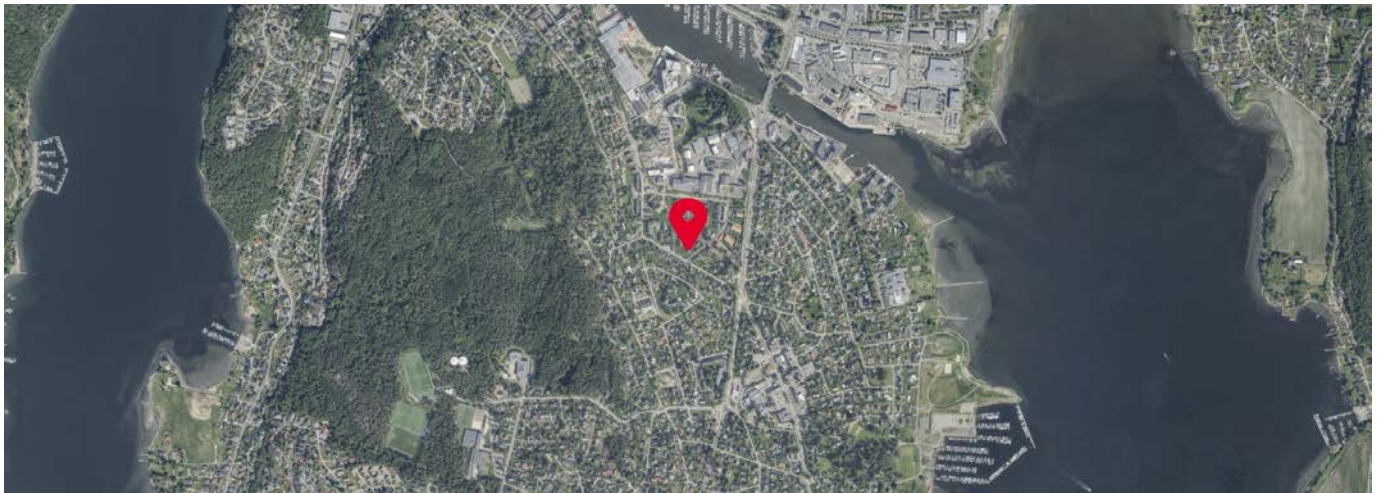
0%

63%

Kaldnes
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



FINN 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3142

Teie Borettslag

Velkommen til årsmøte i Teie Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

(mangler dato), .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husene krever vedlikehold.
8. Øke antall medlemmer i styret.
9. Svar på henvendelser i Vibbo.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Teie Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - Innkallingen.pdf

2. Revisjonsberetning_s.3142.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 7

Husene krever vedlikehold.

Forslag fremmet av:

Line Eeg.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husene er gamle, de krever vedlikehold. Det bør tilstrebes at husene blir mer like dagens standard med tanke på for eksempel isolasjon.

Mitt forslag er at styret lager en plan og undersøker hvordan borettslaget kan møte dagens standard og fremtidens standard, både med tanke på klimaendringer og miljø. Også bruk av energi er et viktig poeng i denne sammenhengen. Herunder undersøke om det finnes, eventuelt hvilke støtteordninger som finnes hos OBOS, ENØK og eventuelt andre støttekilder.

Forslag til vedtak: Styret skal undersøke og lage en plan for hvordan borettslaget kan møte dagens og fremtidens standard med tanke på miljø, klima og energi.

Styrets innstilling

Styret har jobbet med denne saken i året som har gått. Vi har innhentet tilbud fra OBOS Prosjekt på vedlikeholds- og energi-plan / befarings / kartlegging. Dette er relativt kostbart, så med dagens økonomi ble det besluttet å utsette til litt senere.

Forslag til vedtak

Avgjøres på generalforsamlingen.

Sak 8

Øke antall medlemmer i styret.

Forslag fremmet av:

Line Eeg.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen bør se på hvor mange medlemmer det bør være i styret. Er det nok med 3 medlemmer med tanke på oppgavene.

Forslag til vedtak: Styret utvides med 2 medlemmer.

Styrets innstilling

Dette er en vedtektsendring, som det må stemmes over. Flertallet i styret ser på utfordringene med å finne kandidater nok, med tanke på at vi bare er 30 boenheter. Ifølge OBOS er det nok med 3 personer i styret for et borettslag av vår størrelse.

Forslag til vedtak

Avgjøres på generalforsamlingen.

Sak 9

Svar på henvendelser i Vibbo.

Forslag fremmet av:

Line Eeg.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør ta stilling til hvor raskt andelseier bør få svar på henvendelser i Vibbo. Noen henvendelser trenger et raskt svar, og kan ikke vente til neste styremøte.

Forslag til vedtak: Det opprettes en kanal slik at hastesaker besvares raskere.

Styrets innstilling

Styret vurderer innkommende saker fortløpende, og de saker som vurderes som hastesaker håndteres umiddelbart, bl.a. vannlekkasjer og tilsvarende. Styret mener ikke det er behov for ytterligere kanal.

Forslag til vedtak

Avgjøres på generalforsamlingen.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audhild Grønneberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Matja K Trosviken M'bye
 - Mette Lise Gunnerud Anundsen
-

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mette Lise Gunnerud Anundsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kim Bram
-

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Fritz André Germann
 - Hege Støtvig
 - Martin Aasen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kim Bram	Elgveien 13 B
Nestleder	Børre Lamark	Elgveien 17 B
Styremedlem	Linn Simonsen	Cappelens Vei 1 A
Varamedlem	Mette Lise Gunnerud Anundsen	Elgveien 9 D
Varamedlem	Matja K Trosviken M'bye	Elgveien 11 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kim Bram	Elgveien 13 B

Varadelegert	
Linn Simonsen	Cappelens Vei 1 A

Valgkomiteen

Fritz André Germann	Elgveien 13 D
Hege Støtvig	Elgveien 11 D
Alf Rune Svensen	Elgveien 9 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Teie Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Teie Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953729865, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1003 150

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023/2024

- 11 ordinære styremøter etter forrige generalforsamling 19. april 2023.
- Gjennomført generelt utvendig vedlikehold, utskifting av glass i vindu og justert dører iht. vedlikeholdsplan, enkelte utekraner skiftet.
- Vibbo oppdatert og vedlikeholdt.
- Behandlet og besvart henvendelser, søknader og saker fra beboere.
- Forsikringssaker håndtert.
- Håndtert sak vedr. frosne vannrør m. befaring av OBOS Prosjekt.
- Planlegging og gjennomføring av Vår og Høstdugnad.
- Godkjenning av nye andelseiere.
- Diverse befaringer bl.a. ifm. Vedlikehold.
- HMS gjennomgang.
- Kontinuerlig oppfølging av årshjul.
- Vedlikehold av epostkonto og arkiv.
- Behandlet årsregnskap og budsjett.
- Påbegynt arbeid med å vurdere alternativ TV- / Internett-løsning.
- Økonomi:
 - Ekstra ordinær stram budsjettoppfølging m. likviditetsoppfølging.
 - Behandling av utlegg og fakturaer.
- Håndtert vannlekkasje i Cappelensvei 1:
 - Kontrakt m. Arne Olav Lund på ny vannledning + nye avløpsrør.
 - Utvidet gangvei til bilvei.
- Anskaffet ny snøfreser.

Styrets planer for 2024

- Gjennomføre dugnader, vår og høst.
- Utføre nødvendig vedlikehold ved behov.
- Fortsette tradisjonen med beboermøte og sommerfest for et bedre sosialt borettslag.
- Planlegge bedre løsning for avfall sammen med Vesar.
- Betalingsløsning for strøm til elbil.
- Fremtidsløsning TV- / Internett.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

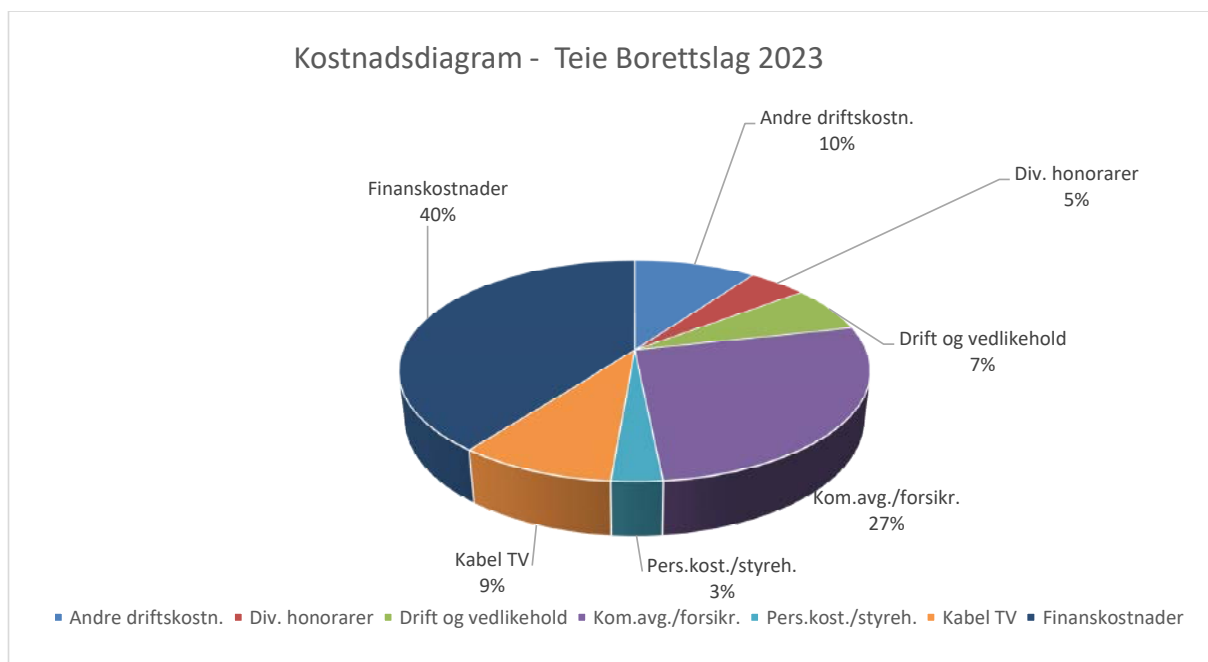
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på kr 414 231 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var per 31.12.2023 på kr 178 882 (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vanlig vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 258 000 til vanlig drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teie Borettslag.

Lån

Teie Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBBK01	98207894052	8 534 520,00	30.04.24	245 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,05% flytende rente	6,23%	Nei
OBBK02	98207967335	1 037 371,00	30.04.24	88 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,05% flytende rente	6,33%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TEIE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 729 865, KUNDENR. 3142

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap		Budsjett	Budsjett
		2023	2 022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		109 725	291 160	109 725	178 883
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		414 231	235 570	418 600	421 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-344 096	-416 843	-382 000	-334 000
Innsk. øremerk. bankkto		-977	-161	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		69 158	-181 434	36 600	87 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		178 882	109 726	146 325	266 083

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	263 929	132 179
Kortsiktig gjeld	-85 047	-22 453
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	178 882	109 726

TEIE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 729 865, KUNDENR. 3142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 175 000	1 710 720	2 070 000	2 520 000
Andre inntekter	3	22 913	7 337	5 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 197 913	1 718 057	2 075 000	2 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 614	-7 600	-7 600
Styrehonorar	5	-55 000	-54 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-7 021	-5 645	-5 400	-5 700
Forretningsførerhonorar		-94 530	-90 895	-95 500	-100 000
Konsulenthonorar		0	-3 357	-3 000	-3 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-144 869	-189 347	-148 000	-258 000
Forsikringer		-108 957	-93 397	-103 000	-120 000
Festeavgift		-143 980	-143 980	-144 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-463 481	-347 521	-410 000	-500 000
Energi/fyring		-35 581	-30 514	-25 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 665	-174 505	-184 000	-204 000
Andre driftskostnader	9	-26 382	-42 779	-35 400	-51 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 286 220	-1 189 554	-1 221 900	-1 506 800
DRIFTSRESULTAT		911 693	528 503	853 100	1 033 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 666	392	0	0
Finanskostnader	11	-499 128	-293 325	-434 500	-612 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-497 462	-292 933	-434 500	-612 000
ÅRSRESULTAT		414 231	235 570	418 600	421 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		414 231	235 570		

TEIE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 729 865, KUNDENR. 3142

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 537 040	2 537 040
Miljøbankkonto, øremerket		46 166	32 323
SUM ANLEGGSMIDLER		2 583 206	2 569 363
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 220	0
Driftskonto OBOS-banken		246 863	131 355
Sparekonto OBOS-banken		846	824
SUM OMLØPSMIDLER		263 929	132 179
SUM EIENDELER		2 847 136	2 701 542
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	13	-7 640 027	-8 054 258
SUM EGENKAPITAL		-7 637 027	-8 051 258
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 652 088	9 996 184
Borettsinnskudd	15	702 000	702 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	45 028	32 162
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 399 116	10 730 347
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 956	20 180
Påløpte renter		50 051	2 273
Påløpte avdrag		26 040	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 047	22 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 847 136	2 701 542
Pantstillelse	17	11 602 000	11 602 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 21.03.2024			
Styret i Teie Borettslag			

Kim Bram /s/

Linn Simonsen /s/

Børre
Lamark /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 175 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 175 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	22 913
SUM ANDRE INNTEKTER	22 913

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 021.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 973
Drift/vedlikehold VVS	-25 050
Drift/vedlikehold elektro	-1 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 769
Egenandel forsikring	-1 000
Kostnader dugnader	-374
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-144 869

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-463 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-463 481

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Snørydding	-14 900
Andre fremmede tjenester	-423
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-816
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferds kostnader	-4 229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 382

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	667
Renter av sparekonto i OBOS-banken	999
SUM FINANSINNTEKTER	1 666

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-441 710
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 418
SUM FINANSKOSTNADER	-499 128

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	2 537 040
SUM BYGNINGER	2 537 040

Gnr.1003/bnr.150

Tomten er festet.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkredit AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2020	-9 536 494
Nedbetalt tidligere	718 112
Nedbetalt i år	231 544
	-8 586 838

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 350 000
Nedbetalt tidligere	172 198
Nedbetalt i år	112 552
	-1 065 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 652 088

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-702 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-702 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-45 028
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-45 028
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	702 000
-----------------	---------

Pantelån	9 652 088
----------	-----------

Påløpte avdrag	26 040
----------------	--------

TOTALT	10 380 128
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 537 040
-----------	-----------

TOTALT	2 537 040
---------------	------------------

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621569. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling	Alle hus er malt, sommeren 2021.
2020 - 2020	Rørfornyng.	Det ble foretatt rørfornyng av alle kjøkken- og baderoms-stammer og de bunn-ledninger som ikke ble fornyet i 2016, således at alle kloakkrør nå er rørfornyet. Det var selskapet Olimb Rørfornyng AS med flere, som utførte arbeidet. Ca kr 2.660.000,-
2020 - 2020	Installert strøm i garasjene til lading.	Der ble installert strøm-opplegg for montering av elbil-ladeboks. Mer strøm ble gravd inn, så alle kan montere ladeboks uten at vi risikerer overbelastning. Ca kr 210.000,-
2016 - 2016	Rørfornyng	Det ble foretatt rørfornyng av bunnledninger med grenforsterkere, i Elgveien 9 og Elgveien 15, i januar 2016. Det var firmaet Nytt Rør AS som utførte arbeidet. Totalkostnad kr. 405 128,- inkl. mva.
2013 - 2014	Garasjer	Gamle garasjer revet. 30 nye garasjer i rekke bygget.

		Utført av Tønsberg Byggteknikk AS, 2013- 2014. Totalkostnad kr. 4.028.000,- inkl. mva.
--	--	--

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TEIE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TEIE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 51WC7-LEC3E-XV7EG-ZZUSE-67Y1F-VW18P

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-02 13:12:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 51WC7-LEC3E-XV7EG-Z2USE-67Y1F-VW18P

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

23 av 25

Revisjonsberetning_s.3142.pdf

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes

Selskapsnummer: 3142 Selskapsnavn: Teie Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Teie Borettslag

Organisasjonsnummer: 953729865

Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Friends At Work, Storgaten 30-32, 3126 Tønsberg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kim Bram ble foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått. Protokollvitne Ina Lund ble foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

✓ Vedtatt.

7. Husene krever vedlikehold.

Fremmet av: Line Eeg.

Husene er gamle, de krever vedlikehold. Det bør tilstrebes at husene blir mer like dagens standard med tanke på for eksempel isolasjon.

Mitt forslag er at styret lager en plan og undersøker hvordan borettslaget kan møte dagens standard og fremtidens standard, både med tanke på klimaendringer og miljø. Også bruk av energi er et viktig poeng i denne sammenhengen. Herunder undersøke om det finnes, eventuelt hvilke støtteordninger som finnes hos OBOS, ENØK og eventuelt andre støttekilder.

Forslag til vedtak: Styret skal undersøke og lage en plan for hvordan borettslaget kan møte dagens og fremtidens standard med tanke på miljø, klima og energi.

Styrets innstilling

Styret har jobbet med denne saken i året som har gått. Vi har innhentet tilbud fra OBOS Prosjekt på vedlikeholds- og energi-plan / befaring / kartlegging. Dette er relativt kostbart, så med dagens økonomi ble det besluttet å utsette til litt senere.

Forslag til vedtak:

Styret skal fortsette arbeidet med hvordan borettslaget kan møte fremtidens standard med tanke på miljø, klima og energi.

✓ Vedtatt.

8. Øke antall medlemmer i styret.

Fremmet av: Line Eeg.

Generalforsamlingen bør se på hvor mange medlemmer det bør være i styret. Er det nok med 3 medlemmer med tanke på oppgavene.

Forslag til vedtak: Styret utvides med 2 medlemmer.

Styrets innstilling

Dette er en vedtektsendring, som det må stemmes over. Flertallet i styret ser på utfordringene med å finne kandidater nok, med tanke på at vi bare er 30 boenheter. Ifølge OBOS er det nok med 3 personer i styret for et borettslag av vår størrelse.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Svar på henvendelser i Vibbo.

Fremmet av: Line Eeg.

Generalforsamlingen bør ta stilling til hvor raskt andelseier bør få svar på henvendelser i Vibbo. Noen henvendelser trenger et raskt svar, og kan ikke vente til neste styremøte.

Forslag til vedtak: Det opprettes en kanal slik at hastesaker besvares raskere.

Styrets innstilling

Styret vurderer innkommende saker fortløpende, og de saker som vurderes som hastesaker håndteres umiddelbart, bl.a. vannlekkasjer og tilsvarende. Styret mener ikke det er behov for ytterligere kanal.

Forslag til vedtak:

Vibbo fungerer som kommunikasjonsverktøy. Det er ikke behov for ytterligere kanaler.

 Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sølvi Bakken Haraldsen

Følgende stilte til valg:

Sølvi Bakken Haraldsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mette Lise Gunnerud Anundsen

Matja K Trosviken M'bye

Følgende stilte til valg:

Mette Lise Gunnerud Anundsen

Matja K Trosviken M'bye

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mette Lise Gunnerud Anundsen

Følgende stilte til valg:

Mette Lise Gunnerud Anundsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kim Bram

Følgende stilte til valg:

Kim Bram

12. Valg av valgkomite**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Fritz André Germann

Hege Støtvig

Martin Aasen

Følgende stilte til valg:

Fritz André Germann

Hege Støtvig

Martin Aasen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Kim Bram/s/

Fører av protokoll: Jens Philip Bratland /s/

Protokollvitne: Ina Lund /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Verv:	Navn:	Valgt for:
Leder	Kim Bram	2023 – 2025
Styremedlem	Børre Lamark	2023 – 2025
Styremedlem	Sølvi Bakken Haraldsen	2024 – 2026
Varamedlem	Mette Lise Gunnerud Anundsen	2024 – 2025
Varamedlem	Matja KTrosviken M'bye	2024 – 2025

HUSORDENSREGLER for Teie Borettslag

REVIDERT mai 2021

“Slik vil vi ha det - regler for den enkelte og for fellesskapet”

Innhold

1. Hovedregel.....	1
2. Alminnelige regler	2
3. Bygningsmessige arbeider.....	3
4. Forsikring	3
5. Vedlikehold.....	4
6. Diverse	5

Borettslaget består av 30 boliger og det er mange beboere sammen på et lite område. Vi er alle forskjellige og mangfoldet blant oss er stort. Å bo slik stiller krav til oss alle når det gjelder hensyn og respekt for hverandre. Dette handler om ansvar og forpliktelser på den ene siden, og rettigheter og goder på den andre. Å bo slik betyr at alt som den enkelte og fellesskapet foretar seg må balansere mellom disse ulike hensyn.

Det henstilles derfor til alle å “bry seg mer om” naboen, enn å “bry seg med hva” de gjør eller eventuelt ikke gjør.

1. Hovedregel

- 1 Det er den enkelte andelseier som er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.
- 2 Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. (lørdager kl.24.00)
- 3 Under oppussing/renovering, unngå støyende arbeid på lørdags ettermiddag/kveld og på søndager.
- 4 Det anmodes om ikke å foreta gressklipping og annen støyende aktivitet på søndager.
- 5 Sluk i kjeller og vannopplegg utover det opprinnelige gjøres på eget ansvar. Det er plikt til å melde fra om dette til Styret.

2. Alminnelige regler

- 1 Husdyr i laget. Andelseiere med gode grunner for dyrehold må informere styret om anskaffelse i hvert enkelt tilfelle. Det anmodes om måtehold vedrørende antall av husdyr i husstanden. Eierne har et særskilt ansvar for at husdyret ikke er til sjenanse eller ubehag for nabolaget hva lyd og etterlatenskaper angår.
- 2 Det oppfordres sterkt til ikke å legge ut mat til fugler. Dette for å hindre rotte- og måke-plager.
- 3 Bilkjøring på området er ikke tillatt, med mindre det dreier seg om kortvarig varetransport. Ta hensyn til barn. Parkering inne på området er ikke tillatt. Feilparkerte biler kan bli tauet bort. Det er hensynet til fremkommelighet for utrykningskjøretøy o.l. som gjør at det er viktig å respektere denne regelen.
- 4 Parkeringsarealet i borettslaget er begrenset. Derfor anmodes det på det sterkeste at andelseiere fortrinnsvis parkerer i garasjene – også for kortere opphold. Besøkende kan parkere på parkeringsplassene eller utenfor området. Garasjene skal være lukket og låst.
- 5 Det er ikke tillatt å oppbevare båter, tilhengere, eller campingvogner/bobiler på parkeringsplassene eller på fellesarealene over tid. Styret kan eventuelt anviser plass på dertil egnede steder på fellesarealet.
- 6 Det skal ikke lagres plasskrevende, private ting på fellesområder uten at dette avtales spesielt med styret.
- 7 Ved feil på Kabel TV skal Telenor (tidligere Canal Digital) kontaktes direkte. Telefon nummer 09000. Eventuelt kan leder kontaktes.

3. Bygningsmessige arbeider

- 1 Utvendige forandringer av bygningsmassens eksteriør / fasade er ikke tillatt uten Styrets forutgående samtykke.

Dette gjelder bl.a. montering/bygging av: markiser, pergolaer, levegger, trapper, terrasser, kjellervinduer, bod mv.

Det vises til "Vedtektenes punkt 4-3 avsnitt 2 – Bygningsmessige arbeider".

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennner, varmepumper, boder og verandaer mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

- 2 Dagens steintrapp kan erstattes med ny type i trevirke.

Styret har vedtatt at 3 ulike typer godkjennes.

- a. Rett trapp i samme utforming som opprinnelig steintrapp
- b. Rett trapp med avsatts i full bredde av inngangsparti
- c. Rett trapp m. 90° sving ned til terrasse / platting

I hvert enkelt tilfelle skal søknad m. tegning sendes til Styret og godkjennes før rivning / bygging av ny trapp påbegynnes.

- 3 Innvendige arbeider/forandringer er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for nabo og/eller fellesskapet og det ikke skjer endringer som svekker bærende konstruksjoner.
- 4 Styret skal informeres ved flytting av rom, slik som kjøkken og bad, samt ved bygging av våtrom – bad, WC og vaskerom – i kjeller.

Det er ikke krav om tilbake-stillelse ved fraflytting.

4. Forsikring

- 1 Bygningene er forsikret gjennom 'Tryg Forsikring' polise nr. 6621569. Oppstår det skader på bygningen innvendig i en andel, må andelseier selv betale den til enhver tid gjeldende egenandel, pr. 1/1/2021 er det kr. 10.000,-, når forsikringen gjelder.
- 2 Dersom forsikringen ikke kan gjøres gjeldende ved den aktuelle skade på andelen, må andelseier selv dekke utgifter til reparasjonen.
- 3 Dersom skaden oppstår som følge av skade på felles anlegg, f.eks. rør frem til stoppekran for tilløp eller til sluk ved avløp, er følgeskaden «fellesskapets» ansvar.

Alle skader på egen andel skal meldes til styret.

5. Vedlikehold

Andelseieres vedlikeholdsplikt av egen andel fremgår av 'Vedtektene del 5'

Dette gjelder for rør og avløp, for sikringsskap og ledninger og ellers alle installasjoner i huset. Se vedtektene.

Vedtektene inneholder også regler for hva som skjer dersom man unnlater å være seg sitt ansvar bevisst.

- 1 Det er hver enkelt beboers særlige ansvar å sørge for renhold av søppeldunker og orden i søppelrom.
- 2 Hver andelseier oppfordres til å delta på dugnader vår og høst. Styret innkaller og fordeler arbeidsoppgaver. Styret sørger for sekker til hageavfall.
- 3 Når vinduer punkterer – og der kommer luft og fuktighet mellom lagene og de blir gråaktig - er det fellesskapets ansvar å sørge for utskifting av glasset.
Dersom vinduet sprekker eller på annen måte går i stykker, anses dette å ha sin årsak i bruken. Reparasjon er da den enkeltes andelseiers ansvar. Andelseier plikter å utbedre skaden uten unødig opphold.
- 4 Garasjedører bør vaskes og skinnene bør smøres med jevne mellomrom, et par ganger i året. Hjelp/instruksjon til smøring av skinnene gis av styret. Det vises for øvrig til lagets hjemmeside 'www.vibbo.no/teie'.

6. Diverse

- 1 Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. For eksempel kan bleier, bind, fett, kaffegrut eller lign. føre til tette rør og sluk. Påvist mislighold kan belastes den enkelte andelseier. Eventuell staking er andelseierens ansvar.
- 2 Andelseierne disponerer i fellesskap div. hageredskaper og annet utstyr. Dette oppbevares i felles bod. Utstyret skal rengjøres og settes tilbake etter bruk og hver dag. Motorisert utstyr skal etterfylles med bensin straks etter bruk. Når ting mangler eller trenger reparasjon/vedlikehold må det gis tilbakemelding til Styret.
- 3 Hver bolig pålegges ansvar for strøing foran egen bolig.
- 4 Styret foretar befaringsgang av husene utvendig en gang pr. år, eventuelt i samarbeid med fagperson.
- 5 Hver andelseier oppfordres til å gi tilbakemelding til Styret når de får kjennskap til eventuelle feil og mangler.
- 6 Søknad om framleie må sendes skriftlig til borettslagets styre med begrunnelse.
- 7 Framleie av garasje er greit mellom andelseiere, men ikke til utenforstående. Det er ikke tillatt å bytte garasjer innbyrdes.
- 8 Garasje-anlegget er forberedt for montering av ladestasjon for lading av elbil. Montering av godkjent ladestasjon (type 'Easee Charge') skal godkjennes av Styret og SKAL kjøpes hos og monteres av 'BlueTec/Xpert installasjon'. Den elektriske infrastrukturen som er installert i Teie Borettslag er basert på last-balansering og fordeling av tilgjengelig strøm ved at ladestasjonene 'prater sammen', derfor er det IKKE TILLATT å montere 'uoriginal' ladestasjon eller kjøpe fra annen leverandør. Strømforbruk pr. ladestasjon vil bli fakturert via Styret / OBOS.
Det er ikke under noen omstendighet tillatt å lade elbil fra vanlig innvendig eller utvendig stikkontakt.
- 9 Brukere av lekeplassen (i 'rundkjøringen' v. 11-17), opparbeidet på privat initiativ av noen småbarnsfamilier, har et kollektivt ansvar for drift og rydding av området. Lekeplassen etterlates ryddig etter bruk – leker plasseres i oppbevaringskasse eller taes med hjem.
Det skal ryddes før vinteren og utstyret/lekene kan plasseres i fellesboden.

Gjennomgås/revideres før hvert årsmøte. Revidert utgave legges ut på Borettslagets hjemmeside ved behov. Det er viktig å holde seg oppdatert.

VEDTEKTER for Teie Borettslag

org. nr: 953 729 865

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.05.2013, endret 26.05.14, 27.05.15 og 04.05.21.

Innhold

1. Innledende bestemmelser	1
2. Andeler og andelseiere	1
3. Forkjøpsrett	2
4. Borett og overlating av bruk	4
5. Vedlikehold	5
6. Felleskostnader og pantesikkerhet	6
7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse	7
8. Styret og dets vedtak	7
9. Generalforsamlingen	8
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	10

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Teie borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.
- 2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04.2010, tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- 1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.
- 2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

- 3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
- 1 stat
 - 2 fylkeskommune
 - 3 kommune
 - 4 selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - 5 stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 - 6 selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- 4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- 5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- 6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- 4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- 1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- 2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- 1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

- 2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- 1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- 2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- 3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- 4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- 5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- 2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

- 1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør –

herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, varmepumper, boder og verandaer mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør (fom. stoppekran for tilløp – til sluk for avløp), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør (fom. stoppekran for tilløp – til sluk for avløp), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- 4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- 2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, og rør (til stoppekran for tilløp – fom. sluk for avløp, med unntak for §5-1(3)), eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Det er ikke tillatt å foreta endringer på 'Borettslagets installasjoner' (der Borettslaget har vedlikeholdsplikten), se pkt. 5-2 avsnitt 2 + 5-2 avsnitt 3. Avvik fra dette krever, uansett årsak, styrets forutgående samtykke.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- 1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- 1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- 2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

- 1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

- 1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
- 2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer, og kan velge andre funksjoner blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

- 3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - 1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2 Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3 Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 - 4 Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6 Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomite og representant til OBOS generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

- 3) Ved stemmelikhet foretas ny avstemning. Etter andre gangs avstemning foretas loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

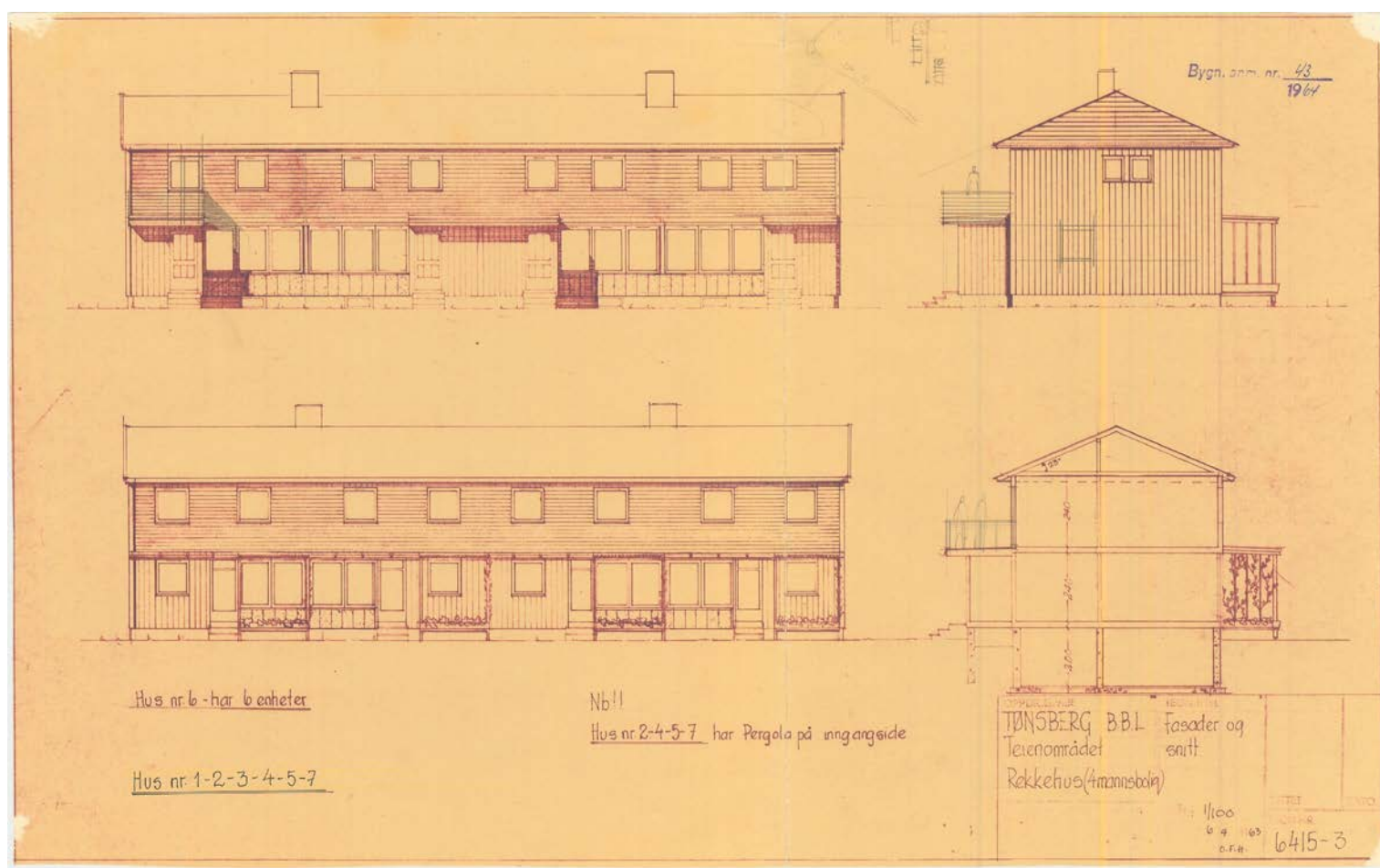
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

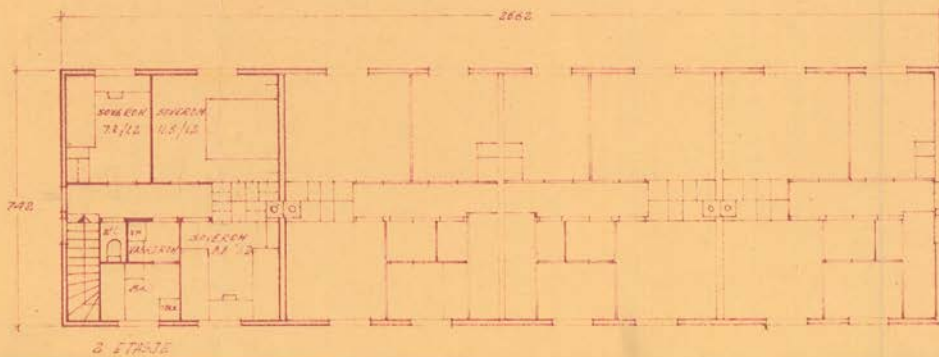
11-1 Vedtektsendringer

- 1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- 2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

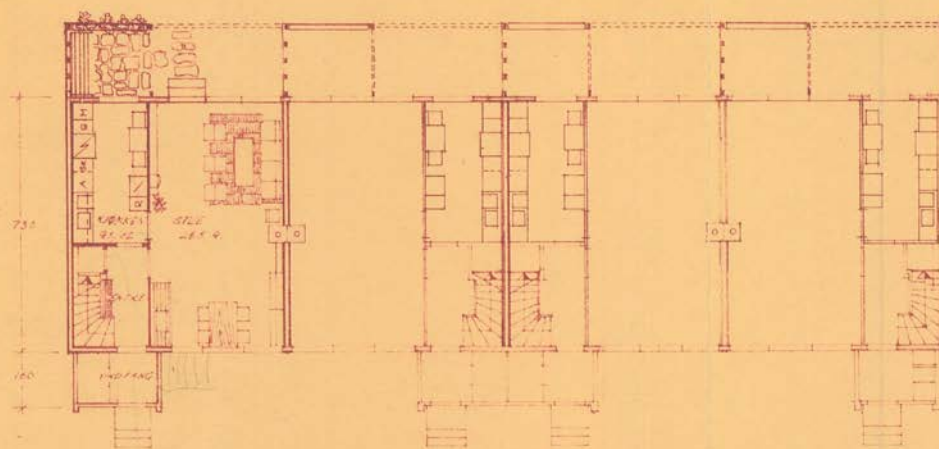
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



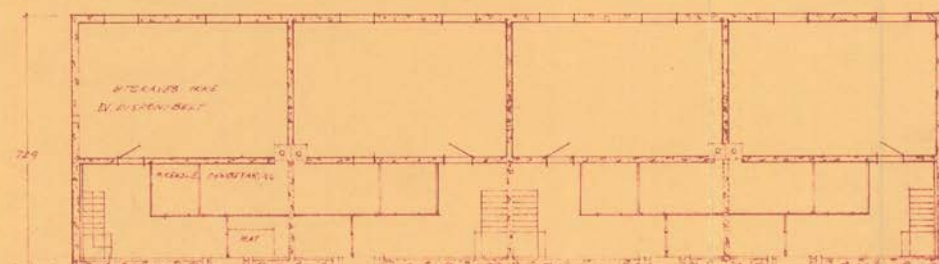


2. ETASJE



1. ETASJE

Hus nr 6 = 3842



Bygn. nr. $\frac{1}{3}$
1964

Hus nr 1-2-3-4-5-7

Nb!!
Hus nr. 6 har 6 enheter

OPPD.R.GIVER
TØNSBERG BBL
Teienområdel

TEGN.TITEL
Planer





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Cappelens vei 1C
3127 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre