



aktiv.

Bjørnebærveien 13, 3142 VESTSKOGEN

**Praktisk rekkehus på ett plan med
god planløsning og skjermet hage.
Trappefritt, garasje og hage.**



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 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 290 036,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 289 598,-
Felleskostn.: Kr 6 620,-
Selger: Inger Holmen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 93/146 kvm
Tomtstr.: 13227 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 260
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1312250091

Praktisk rekkehus på ett plan med god planløsning og skjermet hage.

Boligen har en romslig stue med plass til både sofa og spisebord, samt utgang til terrasse. Et tidligere soverom er åpnet opp for å gi større spise plass, men kan enkelt tilbakeføres. Kjøkken med godt med skap plass og hyggelig utsyn. To soverom, hvorav ett med skyvedørsgarderobe. Fliset bad med varmekabler.

Garasje som binder sammen boligen og et sidebygg med verksted/hobbyrom og et innredet rom (ikke godkjent for varig opphold). I tillegg disponeres anneks og gode boder.

En bolig med potensial og et fint utgangspunkt for modernisering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	82
Informasjonsskriv fra forr.fører	85
Protokoll og årsregnskap	88
Vedtekter	107
Oversiktskart	117
Kommuneplan med reguleringer	119
Reguleringskart med reguleringer	121
Planstatus	123
Energiattest	125
Ferdigattest	131
Byggemeldte tegninger	132
Nabolagsprofil	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 146 m²

TBA: 20 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Kjøkken, stue, spisestue, gang, entré, vaskerom, bad, hovedsov, soverom, bod, bod 2

BRA-e: 48 m² Redskapsbod, anneks, garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har følgende rominndeling:

- Entre 1,8m²
- Gang 8,2m²
- Bad 3,1m²
- Kjøkken 9,6m²
- Stue 30,8m²
- Spisestue 8,0m²
- Soverom 6,75m²
- Soverom 11,2m²
- Vaskerom 3,0m²
- Bod 2,2m²

- Bod 2,8m²

I tilknytning til boligen finnes følgende:

- Garasje 22,3m²
- Bod 7,1m²
- Anneks 14,0m²
- Frittstående redskapsbod 5,0m²

Kommentar:

Areal ved lav himlingshøyde på kryploft er arealet mellom takstolene i midten.

Lovlighet:

Endebolig i rekkehusbebyggelse: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1972, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. På tegningen viser det et soverom som i dag er gjort om til spisestue.

2. Carport er gjort om til garasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på annekset.

Bod: Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er meldt til kommunen i henhold til regelverk. Bodene er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket. Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart og matrikkelsystem.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

13227 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget.

Beregnet areal og oppgitt areal avviker noe.

Beregnet areal: 13 227,9 m².

Oppgitt areal: 13 253,3m².

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks.

skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Bortfeste: Nøtterøy kommune. Festetid: 99 år regnet fra dato 01.01.1972. Festerens rett til å overta festeretten er betinget av bortfesteres samtykke. Kommunen kan regulere den årlige festeavgiften etter 20, 40, 60 og 80 ar.

Festekontrakt datert

11.06.1999.

Beliggenhet

Idyllisk og familievennlig beliggenhet i Færder kommune

Boligen ligger i et attraktivt og fredelig boligområde i Færder kommune, kjent for sitt trygge nærmiljø og naturskjønne omgivelser. Her bor du med kort vei til både sjø, skog og byens fasiliteter, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier, par og de som ønsker en harmonisk tilværelse nær naturen.

Området byr på flotte turområder, grønne rekreasjonsområder og kort vei til sjøen, hvor du kan nyte bading, båtliv og andre maritime aktiviteter. Nærliggende skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker gjør hverdagen både praktisk og komfortabel.

Tønsberg sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Her finner du også bryggeområdet med sitt levende maritime miljø.

Transportmulighetene er ikke langt unna, med enkel tilgang til hovedveier og offentlig transport, noe som gjør det lett å pendle til både Tønsberg, Sandefjord og Oslo.

Denne beliggenheten gir deg en perfekt balanse mellom naturnære omgivelser og sentral beliggenhet. Her får du et trivelig hjem i et trygt og attraktivt nabolag i Færder kommune. Velkommen til en bolig hvor du kan nyte både ro og nærhet til alt du trenger!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) ca. 0.2 km

Labakken skole (1-7 kl.) ca. 0.5 km
Teie skole (1-7 kl.) ca. 2.7 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.2 km
Nøtterøy videregående skole ca. 3.2 km
Færder videregående skole ca. 3.6 km

Barnehager:

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 år) ca. 0.2 km
Labakken barnehage (1-5 år) ca. 0.2 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Offentlig kommunikasjon

Steinerskolen i Vestfold (Linje 100) ca. 0.3 km
Tønsberg stasjon (toglinjer RE11 og RX11) ca. 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 32 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Disse vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå, da eier ikke hadde satt opp stige. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Resten gjelder hele boenheten: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, garasjedør og balkongdør i tre. Balkong på 20 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 1 meter. Over mur består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med dobbeltrøm betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar, foruten annekset iht. tidligere salgsoppgave.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater. Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har en mursteinspipe og vedovn av ukjent årstall. Pipen er rehabilitert i senere år. Innvendig

har boligen malte fyllingsdører. Enklere dør til innerste bod.

VÅTROM

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm fra dør. Det er plastsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i vinduer og noen veggventiler. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Til orientering opplyser tidligere salgsoppgave at det har vært et parafinfyrringsanlegg som nå ikke er i bruk. Det skal fremdeles ligge en tank i bakken, samt en dagtank med automatisk løfter og måler. Dette er oppgitt å være kjøpers ansvar. Takstingeniør har ingen kjennskap til om det er utført tiltak eller endringer knyttet til dette anlegget. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Det informeres om at eier har ikke kunnet svare på spørsmål vedrørende det elektriske anlegget som er rettet mot eier.

TOMTEFORHOLD

Denne vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget. Annekset er bygget på en isolert støpt plate

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Denne vurderingen

omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da eier ikke hadde satt opp 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.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag:

Denne vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør vurderes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller svekket funksjon. Uten slike tiltak øker risikoen for vanninntrengning og utilstrekkelig avrenning, noe som kan føre til fukt- og råteskader på fasaden og gesimsen, samt medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Veggkonstruksjon:

Denne vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Borkledningen har liten avstand til terreng på hele annekset.

Det ble registrert noen hull i fluenetting i gesims.

Konsekvens/tiltak:

Utbedring bør utføres for å øke avstanden mellom terreng og bordkledningen, for å hindre fuktoppsug og redusere risikoen for råteskader.

Skadet fluenetting bør repareres eller skiftes ut for å opprettholde beskyttelse mot insekter og smådyr. Hull kan gi inntrenging av insekter, fugl eller smådyr, og redusere ventilasjonens funksjon og hygiene.

Vinduer - Anneks:

Vinduet på annekset er fra 2008. Utvendig vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom treverket og beslaget for å sikre god uttørking og hindre fuktpåvirkning. Uten tiltak kan manglende klaring føre til oppfukting av treverket, noe som over tid kan medføre råtedannelse, redusert levetid på konstruksjonen og økte kostnader til reparasjon eller utskifting dersom skaden utvikler seg.

Dører - Anneks:

Annekset har malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er registrert noe værslitt karm.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold for å utbedre værslitasjen på karmen til annekسدøren, slik at videre nedbrytning av treverket forhindres. Uten tiltak kan treverket ta opp fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, råtedannelse og redusert levetid på døren, samt økte kostnader ved reparasjon eller utskifting dersom skaden utvikler seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 20 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 1 meter.

Vurdering av avvik:

Det er registrert noe fall på balkongdekket, samt noe skadede bord. Videre er det påvist løst rekkverk, samt behov for vedlikehold av rekkverket.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å skifte ut terrassebord med skade. Skjevheten vurderes sjelden som et økonomisk rasjonelt tiltak å utbedre isolert sett, men kan med fordel rettes opp dersom terrassen senere skal renoveres eller legges på nytt. Rekkverket bør festes og

vedlikeholdes for å sikre nødvendig stabilitet og sikkerhet.

Uten tiltak kan skadede terrassebord forverres over tid og føre til fliser, råte og redusert styrke, noe som kan medføre risiko for personskader. Skjevheten vil kunne vedvare og gi redusert bruks- og opplevelseskvalitet, samt være mer kostbar å utbedre dersom tiltak utsettes til et senere tidspunkt. Et løst eller svakt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til personskader dersom det belastes eller svikter. Manglende utbedringer kan samlet sett medføre økte kostnader og forkortet levetid for terrassen.

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har malte plater. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Følgende avvik er registrert:

- Oppsprekninger i himling/tak
- Manglende feielister/overgangslister ved dørterskler
- Betydelig slitasje på gulvoverflater
- Ubehandlete plater på bod
- Skruer som stikker ut på begge sider av dørterskelen til badet
- Forekomst av muggsopp/svertesopp i hjørnet på ett av soverommene
- Oppskrapte vegger, trolig som følge av bruk av rullator eller rullestol.

Konsekvens/tiltak:

Sprekkene bør sparkles, pusses og overflatebehandles for å hindre videre oppsprekking. Uten tiltak kan sprekke utvikle seg videre og gi svekket estetisk inntrykk samt indikere bevegelser i konstruksjonen som på sikt kan kreve større utbedringer.

Montere feielister/overgangslister for å sikre pene avslutninger og dekke skjøter. Uten tiltak kan gulvskjøter utsettes for slitasje og fukt, noe som kan føre til oppflising, misfarging og redusert levetid.

Det anbefales over tid å skifte ut gulvene etter behov. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje, oppflising og risiko for personskade dersom ujevnheter oppstår, samt redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Skruene bør fjernes. Uten tiltak kan skruene utgjøre fare for personskader som rifter eller snubleskader, og skade på tekstiler eller gulvflater kan forekomme.

Identifisere og utbedre årsaken til fukten, rengjøre og behandle overflatene samt sikre tilstrekkelig ventilasjon. Uten tiltak kan soppvekst spre seg og føre til dårlig inneklima, helseplager (særlig for barn og allergikere), samt skade på overflater og konstruksjon. Sparkle og male veggflatene. Uten tiltak vil veggene fremstå slitte og estetisk redusert, samt kunne få ytterligere skader ved fortsatt bruk.

Samlet vurdering: Det anbefales generelt oppussing og utbedring av flere innvendige overflater for å sikre tilfredsstillende standard og forhindre videre forringelse.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enklere dør til innerste bod

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert oppskrapet terskel.

Det er registrert enkelte dører som knirker i hengslene, samt dører som ikke blir stående i åpen posisjon, men lukker seg av seg selv.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utbedre den oppskrapede terskelen, eventuelt skifte den ut, for å forhindre videre slitasje og opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk. I tillegg bør dører med knirkende hengsler smøres og justeres slik at de kan stå i ønsket posisjon uten å lukke seg av seg selv. Uten tiltak kan terskelen få ytterligere skader og misfarging, noe som over tid kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner. Dører som ikke fungerer som tiltenkt kan redusere brukskvaliteten i boligen og føre til økt slitasje på hengsler og beslag.

Bad - Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist et mindre riss og litt manglende fugemasse i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Uten jevnlig kontroll og eventuelle tiltak kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av dør og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å utbedre risset og komplettere manglende fugemasse i dusjsonen for å sikre et tett og fungerende våtrom. Uten tiltak kan fukt trenge inn bak flisene, noe som over tid kan føre til svekkelse av membranen, skjulte fuktskader, sopp- og råteutvikling samt kostbare reparasjoner dersom skadeomfanget øker.

Bad - Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm

fra dør.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert flere fliser som har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller bilder som viser hvordan membranen er ført og avsluttet ved dørterskel. Manglende synlig membran ved terskel gjør imidlertid at høydeforskjellen ikke kan verifiseres. Dersom oppbrettet ikke er utført tilfredsstillende, øker risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje eller vannansamling på gulvet.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket mangler klemring, og det er ikke synlig membran i sluk.

Normal tid før utskifting av membran på gulv er 20 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut

og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det anbefales å tette rørgjennomføringene på fagmessig måte. Uten tiltak er det risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan føre til sopp- og råtedannelse over tid. Videre anbefales det å innhente dokumentasjon på membran i gulvet. Manglende eller udokumentert membran/tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen, med potensielt omfattende og kostbare skader som følge.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert at den ene dusjdøren er demontert, og den ble observert plassert i garasjen. Det er ukjent om døren er skadet eller har andre mangler.

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sisterner er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

Det ble også registrert at dør i baderomsinnredningen tar i innredningen ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring.

Konstruksjonen bør derfor jevnlig observeres, og det anbefales at det etableres dreneringshull for å lede bort eventuell lekkasje. Uten tiltak kan vann bli stående og trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte, korrosjon og økte reparasjonskostnader.

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling. Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.

Dusjdøren som mangler bør monteres for å hindre vannsprut ut på øvrige deler av badet. Badedøren er plassert i våtsonen, som tidligere nevnt, og er dermed særlig utsatt dersom dusjdøren ikke er på plass. Uten tiltak kan vann trenge ut på gulv og tilstøtende overflater, noe som over tid kan føre til fuktbelastning, misfarging, skade på bygningsdeler og økt risiko for lekkasjer og kostbare reparasjoner.

Det anbefales å justere døren i baderomsinnredningen slik at den ikke tar borti innredningen ved åpning og lukking. Uten tiltak kan friksjonen føre til gradvis slitasje på dør og innredning, samt redusert funksjonalitet. Over tid kan dette medføre behov for utskifting av deler av innredningen og økte vedlikeholdskostnader.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert. Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

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 forenklete 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 med automatsikringer plassert i entré, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Det informeres om at eier har ikke kunnet svare på spørsmål vedrørende det elektriske anlegget som er rettet mot eier.

Generelt om anlegget:

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

3. 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.

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

5. 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. Det er registrert noen løse ledninger i boden ved annekset, som ikke er koblet. Se bilde.

Generell kommentar:

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider (da eier ikke har vært involvert), og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Forhold som har fått TG3

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktighet ved fuktmåling i undertaket ved rørgjennomføring, samt fuktindikasjoner i underliggende isolasjon ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fuktinntrengningen, samt tørke og eventuelt skifte ut fuktskadet isolasjon for å hindre videre skadeutvikling. Uten tiltak kan fukten spre seg og føre til råte, muggvekst og svekkelse av konstruksjonen. Dette kan over tid medføre økte reparasjonskostnader og forringet inneklima.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist andre avvik: Det er også registrert rennemerker fra sotluken.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere ildfast stein eller tilsvarende materiale innenfor sotluke/feieluke. Dette kan erstatte kravet til ildfast plate på gulvet og bidra til å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Det anbefales å rengjøre og kontrollere området rundt sotluken, samt å undersøke og utbedre eventuell lekkasje fra luken eller tilslutninger. Rennemerker kan indikere at sot, kondens eller fukt har trengt ut ved bruk eller ved utilstrekkelig tetting. Uten tiltak kan dette føre til misfarging av overflater, korrosjon på beslag og økt risiko for lekkasje av røyk eller sotpartikler, noe som over tid kan medføre skader på materialer og forringet inneklima.

Vaskerom - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn vannstoppersystem på gulv, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Det er registrert svelling i skapet under vask, og fuktmåling viste forhøyede fuktverdier i området. (Dette punktet gir TG3)

Det er registrert flere merker i benkeplaten (se bilder).

Det er påvist at enkelte fronter på kjøkkenskuffer bør justeres.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utbedre skaden i skapet under vask og identifisere årsaken til fuktbelastningen. Eventuelle lekkasjer må tettes, og skadet materiale bør tørkes eller skiftes ut for å hindre videre fuktpåvirkning. Uten tiltak kan fukten føre til råtedannelse, lukt, muggvekst og behov for mer omfattende reparasjoner. Prisestimat på dette punktet.

Benkeplaten bør vurderes overflatebehandlet eller utbedret for å redusere synlige merker og forhindre ytterligere slitasje. Uten tiltak kan skadene forverres og gi redusert estetisk kvalitet samt kortere levetid på benkeplaten.

Frontene på kjøkkenskuffene bør justeres for å sikre korrekt lukking og funksjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan slitasjen på hengsler og beslag øke, noe som over tid kan føre til nedsatt funksjonalitet og behov for utskifting av deler av innredningen.

TGIU

Andre installasjoner

Til orientering opplyser tidligere salgsoppgave at det har vært et parafinfyrianslegg som nå ikke er i bruk. Det skal fremdeles ligge en tank i bakken, samt en dagtank med automatisk løfter og måler. Dette er oppgitt å være kjøpers ansvar. Takstingeniør har ingen kjennskap til om det er utført tiltak eller endringer knyttet til dette anlegget.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.12.2025 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar i egenerklæringsskjema:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Boligen inneholder stue, spisestue, kjøkken, gang, entré, bad, vaskerom, 2 soverom, 2 boder, redskapsbod og anneks. Boligen har krypsloft og disponerer en garasje.

Standard

Velkommen til Bjørnebærveien 13 – et praktisk og innholdsrikt rekkehus på ett plan, sentralt beliggende på attraktive Vestskogen. Boligen byr på en funksjonell planløsning, privat terrasse og hage, samt gode tilleggsarealer som gjør hverdagen både enkel og fleksibel. Her får du en bolig med et godt utgangspunkt – og mulighet til å sette preg på eget hjem med modernisering etter behov.

Stue og oppholdsrom

Den romslige stuen gir god plass til både sittegruppe og spiseplass. Her er det åpent mot et tidligere soverom, som i dag fungerer som en forlengelse av spiseområdet. Rommet kan enkelt tilbakeføres til opprinnelig soverom ved behov. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse og en skjermet hage – et hyggelig uterom for både store og små.

Kjøkken

Kjøkkenet har en praktisk innredning med rikelig skaplass og arbeidsflate. Vindu mot hagen gir et trivelig lysinnslipp og en lun atmosfære under matlagingen.

Soverom

Boligen har totalt to gode soverom i tillegg til rommet som i dag er åpnet mot stuen. Hovedsoverommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe som gir effektiv oppbevaring.

Bad og vaskerom/lager

Badet er fliset og utstyrt med varmekabler, toalett, servant og dusj. I tillegg finnes flere boder og lagringsmuligheter som gjør det enkelt å holde orden.

Garasje, verksted og ekstra rom

Garasjen binder sammen hoveddelen og sidebygget. I sidebygget finner du et verksted/hobbyrom samt et innredet rom som tidligere er benyttet som TV-rom (ikke

godkjent for varig opphold). Dette gir fleksible muligheter for hobby, lagring eller andre behov. På eiendommen er det også et praktisk anneks for ekstra lagring.

Uteområde

Hagen er skjermet og lettstelt, med gode solforhold og en fin terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Oppsummering

Bjørnebærveien 13 er et godt alternativ for deg som ønsker en bolig på ett plan, med et trivelig bomiljø og kort vei til servicetilbud på Vestskogen. Her får du en bolig med mange kvaliteter og et tydelig potensial for å skape ditt eget uttrykk gjennom modernisering.

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.

Parkering

Det er 18 eneboliger med integrert carport i hvert enkelt hus. Alle har hver sin parkeringsplass. Borettslaget har i tillegg 2 stk. gjesteparkeringsplasser. Det er mulig å sette opp ladeboks til El bil i carporten på andelseiers bekostning.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

587811

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges gjennom verge. Verge (selger) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Til orientering opplyser tidligere salgsoppgave at det har vært et parafinfyringsanlegg som nå ikke er i bruk. Det skal fremdeles ligge en tank i bakken, samt en dagtank med automatisk løfter og måler. Dette er oppgitt å være kjøpers ansvar. Takstingeniør har ingen kjennskap til om det er utført tiltak eller endringer knyttet til dette anlegget.

Boligen har en mursteinspipe og vedovn av ukjent årstall. Pipen er rehabilitert i senere år. TG3 i tilstandsrapporten.

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 3 990 000

Formuesverdi primær

Kr 791 797

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 167 188

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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).
Innmelding i OBOS kr 500,- pr pers.

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

Grunnpakke kabel-tv/bredbånd fra Telenor, kommunale avgifter, festeavgift, drift av borettslaget, felles byggforsikring, nedbetaling av andel gjeld m.m.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 620

Andel Fellesgjeld

Kr 290 036

Fellesgjeld pr. dato

02.10.2025

Andel fellesformue

Kr 40 620

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordre Labakken Borettslag

Organisasjonsnummer

960395840

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Nordre Labakken Borettslag er et borettslag i Tønsberg kommune med organisasjonsnummer 960395840. Forretningsfører for selskapet er OBOS.

Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Telenor som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

Fra styrets årsrapport:

- Borettslaget har gjennomført en rehabilitering av alle pipeløpene.
- Styret har gjennomført 8 styremøter i perioden.
- Styret har hatt et møte med kommunen ang. reguleringsplan.
- Det er budsjettet med kr 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter maling av byggene ila 2025. Dette er utført, men det er ikke malt inne i carporten i denne andelen. Ny eier tar på seg videre ansvar om de ønsker å male denne innvendig, samt kostnader forbundet med dette.
- Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 94817262532, i Svenska Handelsbanken AB NUF.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2025: 5.50 % med flytende rente.

Saldo per 02.10.2025: kr 5 220 634,-

Siste termin er 30.06.2050.

IN-Ordning: Nei.

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 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

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.

Regnskap/budsjett

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: kr. 1 329 100,- i underskudd.
Årsresultat for 2024: kr. 289 528,- i underskudd.
Underskuddet kommer i hovedsak fra drift og vedlikehold av bygninger som maling og rehabilitering av pipeløpene.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader enn budsjettert.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Årsprotokollen med regnskap og budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Andelseiere som anskaffer EL-bil plikter å sette opp ett ladepunkt for elbil i tilknytning til egen carport. Kostnader til etablering av ladepunkt og vedlikehold dekkes av den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier må hente strøm til ladeboks fra eget sikringskap, og selv betale for strømforbruket.
Borettslagets vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Det anbefales å gjøre seg kjent med disse.

Dyrehold

Normalt dyrehold er tillatt ifølge styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 260 i Færder kommune. Andelsnr. 11 i Nordre Labakken Borettslag med orgnr. 960395840

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3911/128/260:

27.01.2000 - Dokumentnr: 1005 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder feste

Rettighetshaver: Telenor

Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Festeren må finne seg i at det føres frem over parsellen kraft- og telefon ledning inklusive stolper, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

27.01.2000 - Dokumentnr: 1005 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 17 493

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om regulering av leien

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

08.03.1996 - Dokumentnr: 2791 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:128 Bnr:207

01.01.2018 - Dokumentnr: 35338 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0722 Gnr:128 Bnr:260

01.01.2020 - Dokumentnr: 1612293 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:128 Bnr:260

01.01.2024 - Dokumentnr: 505262 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:128 Bnr:260

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3 stykk eneboliger, Bjørnebærveien 9, 11 og 13 datert 29.01.1973.

dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.01.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i kommuneplan vedtatt 06.09.2023 som er regulert til: boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, samt ras- og skredfare.

Status reguleringsplan er vedtatt med plannavn: 6-Labakken. Reguleringsformål: boliger og offentlig friareal med gangveier, samt lekeplasser.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Se borettslagets vedtekter § 4-2 for mer informasjon.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 990 000 (Prisantydning)

290 036 (Andel av fellesgjeld)

4 280 036 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 289 598 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 297 498 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 300 298 (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 9 562

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 14 millioner kroner. 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 1,75 % av kjøpesum inkl andel gjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (kr. 4 000,- for helg). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

05.12.2025

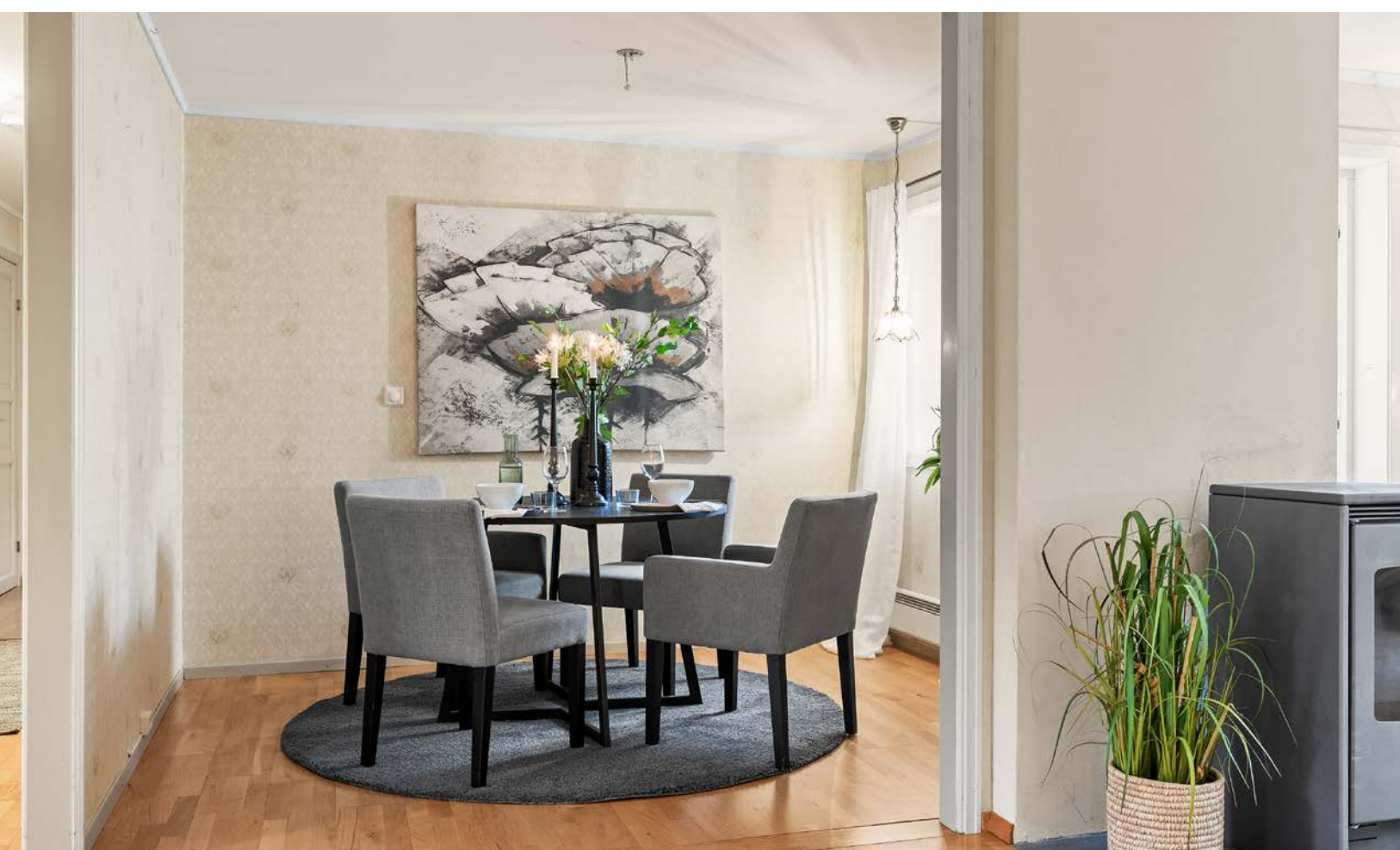




































Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Endebolig i rekkehusbebyggelse

 Bjørnebærveien 13 , 3142
VESTSKOGEN

 FÆRDER kommune

gnr. 128, bnr. 260

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 22568-1040

Referansenummer: QR5510

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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.

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 • tilleggssbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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 omfatter en borettslagsbolig i et rekkehus oppført i 1972. Dette er en forenklet rapport som kun omhandler den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten, med unntak av forhold knyttet til annekset, som er eiers ansvar. Slike forhold kan likevel være kommentert der det anses relevant for helhetsforståelsen av eiendommen.

Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring.

Tilhørende boligen er det garasje, anneks og en utvendige bod.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

- Entre 1,8m²
- Gang 8,2m²
- Bad 3,1m²
- Kjøkken 9,6m²
- Stue 30,8m²
- Spisestue 8,0m²
- Soverom 6,75m²
- Soverom 11,2m²
- Vaskerom 3,0m²
- Bod 2,2m²
- Bod 2,8m²

I tilknytning til boligen finnes følgende:

- Garasje 22,3m²
- Bod 7,1m²
- Anneks 14,0m²

og egen fritstående

- Redskapsbod 5,0m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Endebolig i rekkehusbebyggelse - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Disse vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da eier ikke hadde satt opp stige.
Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Resten gjelder hele boenheten:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, garasjedør og balkongdør i tre.

Balkong på 20 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående rekkverk på 1 meter.

Over mur består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak, teknet med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar, foruten annekset iht. tidligere salgsoppgave.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Gulv mot grunn av betong.

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

Boligen har en mursteinspipe og vedovn av ukjent årstall. Pipen er rehabilitert i senere år.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enklere dør til innerste bod

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entré.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm fra dør.

Det er plastsluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i vinduer og noen veggventiler

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Til orientering opplyser tidligere salgsoppgave at det har vært et parafinfyrringsanlegg som nå ikke er i bruk. Det skal fremdeles ligge en tank i bakken, samt en dagtank med automatisk løfter og måler. Dette er oppgitt å være kjøpers ansvar. Takstingeniør har ingen kjennskap til om det er utført tiltak eller endringer knyttet til dette anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Det informeres om at eier har ikke kunnet svare på spørsmål vedrørende det elektriske anlegget som er rettet mot eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Denne vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget.

Annekset er bygget på en isolert støpt plate

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Endebolig i rekkehusbebyggelse

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1972, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. På tegningen viser det et soverom som i dag er gjort om til spisestue.
2. Carport er gjort om til garasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på annekset.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

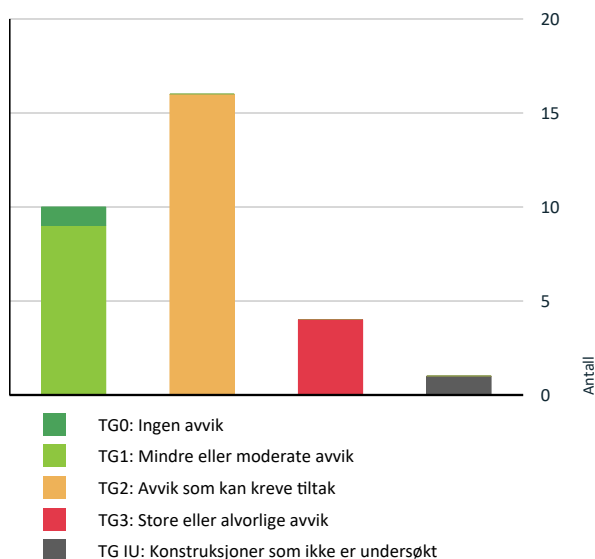
Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er meldt til kommunen i henhold til regelverk.

Boden er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.

Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

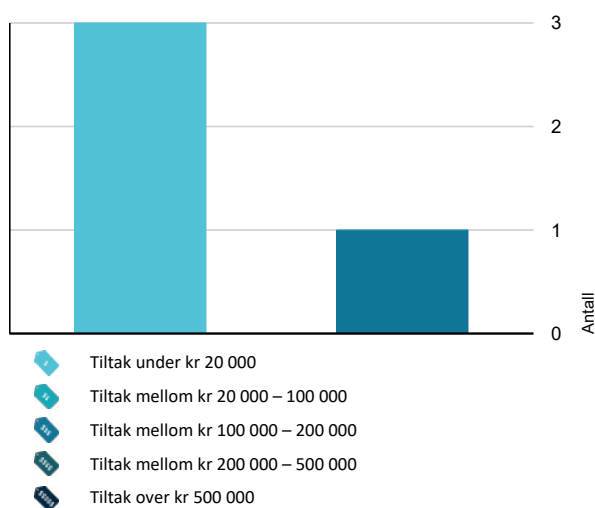
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Endebolig i rekkehusbebyggelse

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Anneks [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Anneks [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

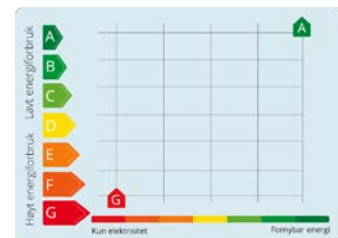
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENDEBOLIG I REKKEHUSBEBYGGELSE



Byggeår
1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Kjøkkenet ble pusset opp med innredning og hvitevarer (iht. tidligere salgsoppgave)
2003	Modernisering	Badet ble pusset opp (iht. tidligere salgsoppgave)
2004	Modernisering	Omlagt av borettslaget i ca. 2004 med takstein, renner og nedløp. (iht. tidligere salgsoppgave)
2008	Tilbygg	Nyoppført annekset fra 2008, hvor en større del av annekset er vinterisolert, mens resterende areal er innredet til redskapsbod. En går gjennom redskapsbod til den isolerte del.
2014	Modernisering	Vinduer, terrassedør og ytterdør er skiftet av borettslaget i 2014 (3-lags energiglass). 2 fastkarmvinduer i stue. Isolerglassvindu i annekset fra 2008 med markise. (iht. tidligere salgsoppgave)
	Modernisering	Boligen hadde opprinnelig tre soverom, men ett av rommene er åpnet opp og omgjort til spisesue i åpen løsning mot stuen. Det foreligger ingen opplysninger om når endringen ble utført.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Denne vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da eier ikke hadde satt opp 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.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Denne vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget.
Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør vurderes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller svekket funksjon. Uten slike tiltak øker risikoen for vanninntrengning og utilstrekkelig avrenning, noe som kan føre til fukt- og råteskader på fasaden og gesimsen, samt medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Denne vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
 - Det er avvik:
- Bordkledningen har liten avstand til terreng på hele annekset.
- Det ble registrert noen hull i fluenetting i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Utbedring bør utføres for å øke avstanden mellom terreng og bordkledningen, for å hindre fuktoppsug og redusere risikoen for råteskader.

Skadet fluenetting bør repareres eller skiftes ut for å opprettholde beskyttelse mot insekter og smådyr. Hull kan gi inntrengning av insekter, fugl eller smådyr, og redusere ventilasjonens funksjon og hygiene.



Hull i fluenetting



Kledning neste ned til terreng.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktighet ved fuktmåling i undertaket ved rørgjennomføring, samt fuktindikasjoner i underliggende isolasjon ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fuktinntrengningen, samt tørke og eventuelt skifte ut fuktskadet isolasjon for å hindre videre skadeutvikling. Uten tiltak kan fukten spre seg og føre til råte, muggvekst og svekkelse av konstruksjonen. Dette kan over tid medføre økte reparasjonskostnader og forringet inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskjolder rundt takgjennomføring hvor det ble funnet fuktighet.



Utslag av fuktighet i underta



Indikasjoner på fuktighet på isolasjon med fuktsøk

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Anneks

Vinduet på annekset er fra 2008.

Utvendig vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom treverket og beslaget for å sikre god uttørking og hindre fuktpåvirkning. Uten tiltak kan manglende klaring føre til oppfukting av treverket, noe som over tid kan medføre råtedannelse, redusert levetid på konstruksjonen og økte kostnader til reparasjon eller utskifting dersom skaden utvikler seg.

Tilstandsrapport



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, garasjedør og balkongdør i tre.

TG 2 Dører - Anneks

Annekset har malt ytterdør.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert noe værslitt karm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold for å utbedre værslitasjen på karmen til anneksdøren, slik at videre nedbrytning av treverket forhindres. Uten tiltak kan treverket ta opp fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, råtedannelse og redusert levetid på døren, samt økte kostnader ved reparasjon eller utskifting dersom skaden utvikler seg.



Værslitt karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 20 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverk på 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fall på balkongdekket, samt noe skadede bord. Videre er det påvist løst rekkverk, samt behov for vedlikehold av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å skifte ut terrassebord med skade. Skjevheten vurderes sjelden som et økonomisk rasjonelt tiltak å utbedre isolert sett, men kan med fordel rettes opp dersom terrassen senere skal renoveres eller legges på nytt. Rekkverket bør festes og vedlikeholdes for å sikre nødvendig stabilitet og sikkerhet.

Uten tiltak kan skadede terrassebord forverres over tid og føre til fliser, råte og redusert styrke, noe som kan medføre risiko for personskader. Skjevheten vil kunne vedvare og gi redusert bruks- og opplevelseskvalitet, samt være mer kostbar å utbedre dersom tiltak utsettes til et senere tidspunkt. Et løst eller svakt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til personskader dersom det belastes eller svikter. Manglende utbedringer kan samlet sett medføre økte kostnader og forkortet levetid for terrassen.



Løst rekkverk, samt vedlikeholdsbeho



Oppsprukket bord



TG 1 Andre utvendige forhold

Borettslagsbolig beliggende i et rekkehus oppført i 1972.

Over mur består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar, foruten annekset iht. tidligere salgsoppgave.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Følgende avvik er registrert:

- Oppsprekninger i himling/tak
- Manglende feilister/overgangslister ved dørterskler
- Betydelig slitasje på gulvoverflater
- Ubehandlete plater på bod
- Skruer som stikker ut på begge sider av dørterskelen til badet
- Forekomst av muggsopp/svertesopp i hjørnet på ett av soverommene
- Oppskrapte vegger, trolig som følge av bruk av rullator eller rullestol

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Sprekkene bør sparkles, pusses og overflatebehandles for å hindre videre oppsprekking. Uten tiltak kan sprekkene utvikle seg videre og gi svekket estetisk inntrykk samt indikere bevegelser i konstruksjonen som på sikt kan kreve større utbedringer.

Montere feielister/overgangslister for å sikre pene avslutninger og dekke skjøter. Uten tiltak kan gulvskjøter utsettes for slitasje og fukt, noe som kan føre til oppflising, misfarging og redusert levetid.

Det anbefales over tid å skifte ut gulvene etter behov. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje, oppflising og risiko for personskaade dersom ujevnheter oppstår, samt redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Skrueene bør fjernes. Uten tiltak kan skruene utgjøre fare for personskaader som rifter eller snubleskader, og skade på tekstiler eller gulvflater kan forekomme.

Identifisere og utbedre årsaken til fukten, rengjøre og behandle overflatene samt sikre tilstrekkelig ventilasjon. Uten tiltak kan soppvekst spre seg og føre til dårlig inneklima, helseplager (særlig for barn og allergikere), samt skade på overflater og konstruksjon.

Sparkle og male veggflatene. Uten tiltak vil veggene fremstå slitte og estetisk redusert, samt kunne få ytterligere skader ved fortsatt bruk.

Samlet vurdering:

Det anbefales generelt oppussing og utbedring av flere innvendige overflater for å sikre tilfredsstillende standard og forhindre videre forringelse.



Sprekk i takoverflate



Manglende feielist/overgangslist



Muggsopp/svertesopp i hjørnet på ett av soverommene



Eksempel på slitasje av gulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe og vedovn av ukjent årstall. Pipen er rehabilitert i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er også registrert rennemerker fra sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast stein eller tilsvarende materiale innenfor sotluke/feieluke. Dette kan erstatte kravet til ildfast plate på gulvet og bidra til å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Det anbefales å rengjøre og kontrollere området rundt sotluken, samt å undersøke og utbedre eventuell lekkasje fra luken eller tilslutninger. Rennemerker kan indikere at sot, kondens eller fukt har trengt ut ved bruk eller ved utilstrekkelig tetting. Uten tiltak kan dette føre til misfarging av overflater, korrosjon på beslag og økt risiko for lekkasje av røyk eller sotpartikler, noe som over tid kan medføre skader på materialer og forringet innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Liten avstand til brennbart materiale



Rennemerke, samt manglende plate på gulvet

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enklere dør til innerste bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er registrert oppskrapet terskel.

- Det er registrert enkelte dører som knirker i hengslene, samt dører som ikke blir stående i åpen posisjon, men lukker seg av seg selv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre den oppskrapede terskelen, eventuelt skifte den ut, for å forhindre videre slitasje og opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk. I tillegg bør dører med knirkende hengsler smøres og justeres slik at de kan stå i ønsket posisjon uten å lukke seg av seg selv. Uten tiltak kan terskelen få ytterligere skader og misfarging, noe som over tid kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner. Dører som ikke fungerer som tiltenkt kan redusere brukskvaliteten i boligen og føre til økt slitasje på hengsler og beslag.



Det er registrert oppskrapet terskel

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn vannstoppersystem på gulv, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entré.

Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist et mindre riss og litt manglende fugemasse i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men dør i våtsonen må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Uten jevnlig kontroll og eventuelle tiltak kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av dør og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å utbedre risset og komplettere manglende fugemasse i dusjsonen for å sikre et tett og fungerende våtrom. Uten tiltak kan fukt trenge inn bak flisene, noe som over tid kan føre til svekkelse av membranen, skjulte fuktskader, sopp- og råteutvikling samt kostbare reparasjoner dersom skadeomfanget øker.



Dør i dusjsone



Liten riss/ manglende rugemasse i dusjen

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm fra dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

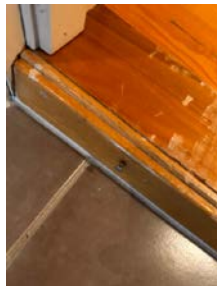
Det er registrert flere fliser som har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller bilder som viser hvordan membranen er ført og avsluttet ved dørterskel. Manglende synlig membran ved terskel gjør imidlertid at høydeforskjellen ikke kan verifiseres. Dersom oppbrettet ikke er utført tilfredsstillende, øker risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje eller vannansamling på gulvet.



Membran ikke synlig ved dørteskel

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket mangler klemring, og det er ikke synlig membran i sluk.

Normal tid før utskifting av membran på gulv er 20 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledning (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales å tette rørgjennomføringene på fagmessig måte. Uten tiltak er det risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan føre til sopp- og råtedannelse over tid. Videre anbefales det å innhente dokumentasjon på membran i gulvet. Manglende eller udokumentert membran/tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen, med potensielt omfattende og kostbare skader som følge.

Tilstandsrapport



SI



Manglende tetting rundt rør i våtsone under vask

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

- Det er registrert at den ene dusjdøren er demontert, og den ble observert plassert i garasjen. Det er ukjent om døren er skadet eller har andre mangler.
- Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sisterner er lekkasjen vanskeligere å oppdage.
- Det ble også registrert at dør i baderomsinnredningen tar i innredningen ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring. Konstruksjonen bør derfor jevnlig observeres, og det anbefales at det etableres dreneringshull for å lede bort eventuell lekkasje. Uten tiltak kan vann bli stående og trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte, korrosjon og økte reparasjonskostnader.

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling. Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.

Dusjdøren som mangler bør monteres for å hindre vannsprut ut på øvrige deler av badet. Badedøren er plassert i våtsonen, som tidligere nevnt, og er dermed særlig utsatt dersom dusjdøren ikke er på plass. Uten tiltak kan vann trenge ut på gulv og tilstøtende overflater, noe som over tid kan føre til fuktbelastning, misfarging, skade på bygningsdeler og økt risiko for lekkasjer og kostbare reparasjoner.

Det anbefales å justere døren i baderomsinnredningen slik at den ikke tar borti innredningen ved åpning og lukking. Uten tiltak kan friksjonen føre til gradvis slitasje på dør og innredning, samt redusert funksjonalitet. Over tid kan dette medføre behov for utskifting av deler av innredningen og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



Svelling i baderomsinnredning



Løst kantlist



Små riss rundt sluk i vask



Mangler dusjdør

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.
- Det er registrert svelling i skapet under vask, og fuktmåling viste forhøyede fuktverdier i området. (Dette punktet gir TG3)
- Det er registrert flere merker i benkeplaten (se bilder).
- Det er påvist at enkelte fronter på kjøkkenskuffer bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skaden i skapet under vask og identifisere årsaken til fuktbelastningen. Eventuelle lekkasjer må tettes, og skadet materiale bør tørkes eller skiftes ut for å hindre videre fuktpåvirkning. Uten tiltak kan fukten føre til råtedannelse, lukt, muggvekst og behov for mer omfattende reparasjoner. Prisestimat på dette punktet.

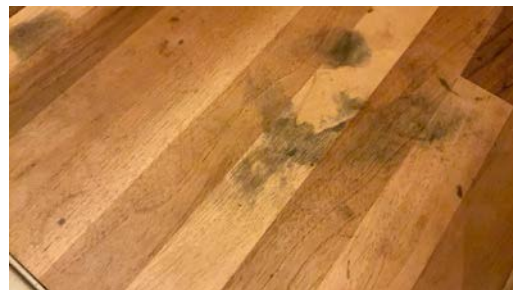
Benkeplaten bør vurderes overflatebehandlet eller utbedret for å redusere synlige merker og forhindre ytterligere slitasje. Uten tiltak kan skadene forverres og gi redusert estetisk kvalitet samt kortere levetid på benkeplaten.

Frontene på kjøkkenskuffene bør justeres for å sikre korrekt lukking og funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan slitasjen på hengsler og beslag øke, noe som over tid kan føre til nedsatt funksjonalitet og behov for utskifting av deler av innredningen.

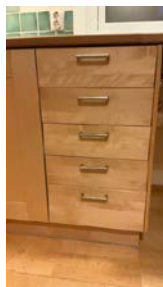
Kostnadsestimat: Under 20 000



Merker i benkeplate



Merker i benkeplate



Skuffe fronter bør justeres



Målt fuktighet i svelling i skap under vask

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert. Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i vinduer og noen veggventiler

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG IU Andre installasjoner

Til orientering opplyser tidligere salgsoppgave at det har vært et parafinfyrringsanlegg som nå ikke er i bruk. Det skal fremdeles ligge en tank i bakken, samt en dagtank med automatisk løfter og måler. Dette er oppgitt å være kjøpers ansvar. Takstingeniør har ingen kjennskap til om det er utført tiltak eller endringer knyttet til dette anlegget.

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 med automatsikringer plassert i entré, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Det informeres om at eier har ikke kunnet svare på spørsmål vedrørende det elektriske anlegget som er rettet mot eier.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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 Det er registrert noen løse ledninger i boden ved annekset, som ikke er koblet. Se bilde.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider (da eier ikke har vært involvert), og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.



Løse ledning i bod

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Denne vurderingen omfatter kun annekset, da øvrige utvendige forhold ivaretas av borettslaget.
Annekset er bygget på en isolert støpt plate

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

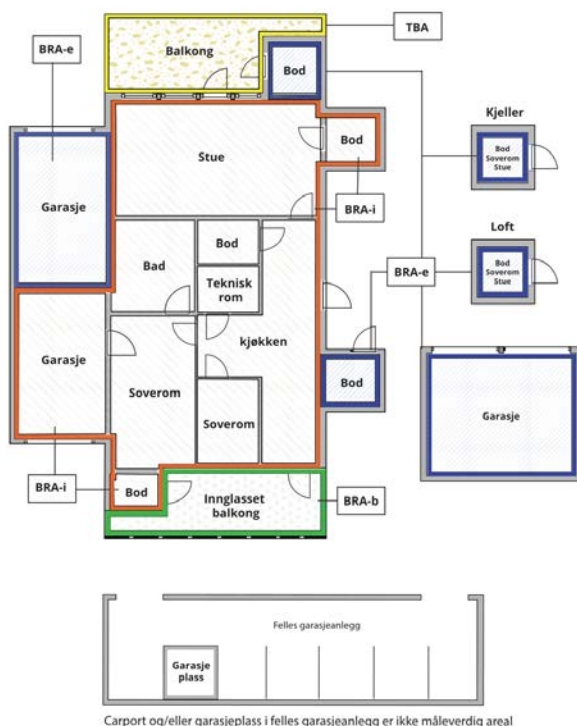
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Endebolig i rekkehusbebyggelse

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	93	48		141	20		141
Kryploft						14	14
SUM	93	48			20	14	155
SUM BRA	141						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, spisestue, gang, entré, vaskerom, bad, hovedsov, soverom, bod, bod 2	Redskapsbod, anneks, garasje	
Kryploft	Kott		

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde på kryploft er arealet mellom takstolene i midten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1972, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. På tegningen viser det et soverom som i dag er gjort om til spisestue.
2. Carport er gjort om til garasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på annekset.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			

SUM BRA 5

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er meldt til kommunen i henhold til regelverk. Boden er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket. Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Endebolig i rekkehusbebyggelse	86	7
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	128	260		0	13227.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnebærveien 13

Hjemmelshaver

Nordre Labakken Borettslag, Færder Kommune

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
960395840			Holmen Inger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250091	
Selger 1 navn	
Aksel Haraldsen	
Gateadresse	
Bjørnebærveien 13	
Poststed	Postnr
VESTSKOGEN	3142
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inger Holmen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1312250091

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aksel Haraldsen	8be265baf673ba12446cc c6dd9cfa4c7e32110a8	03.12.2025 09:49:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250091

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS v/Charlotte Davidsen
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG
E-post: charlotte.davidsen@aktiv.no

Deres ref.: 1312250091 . Vår ref.: 3195-1-11

Dato: 02.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 960395840
Andelseier: Holmen, Inger
Medeier:
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Bjørnebærveien 13, 3142 VESTSKOGEN
Andelsnummer: 11
Gnr. 128
Bnr. 260

Borettsinnskudd: Kr. 44 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 587811.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje eller carport følger leiligheten: Ja - Det er 18 eneboliger med integrert carport i hvert enkelt hus. Leie er inkludert i felleskostnadene. Parkering følger leiligheten: Ja - Alle har hver sin parkeringsplass. Borettslaget har i tillegg 2 stk. gjesteparkeringsplasser. Det er mulig å sette opp ladeboks til El bil i carporten på andelseiers bekostning. TV/Internett: Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Telenor som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94817262532
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	5 220 634,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 620,00,-

Herav:

Felleskostnad

Pr. dags dato
6 620,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	398,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 894,-
Annen formue:	40 620,-
Gjeld:	232 314,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:

Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:

Svenska Handelsbanken AB NUF

94817262532
290 035,23
5 384,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 290 035,23,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kaja Bøe pr. e-post: kaja.boe@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Janne Støen, e-post: nordrelabakken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 960395840

Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Høyblokken, Kjernåsveien 7.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Janne Støen er valgt.

✓ 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 Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble Kåre Levin 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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 57.000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lisbeth Husebæk

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Lisbeth Husebæk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kari Anne Nordnes

Martin Pedersen

Anne Britt Veirød

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Kari Anne Nordnes

Martin Pedersen

Anne Britt Veirød

8. 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:

Arnhild Dahle

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Arnhild Dahle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Janne Støen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Janne Støen

9. Valg av valgkomité**Valgkomitémedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Torunn Grøtte

Aileen Kaardahl

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Torunn Grøtte

Aileen Kaardahl

Protokollen signeres av:

Møteleder: Janne Støen /s/
Protokollfører: Benedicte Kjær Taranger /s/
Protokollvitne: Kåre Levin /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

		Valgt for
Leder	Janne Støen	2024-2026
Styremedlem	Arnhild Dahle	2024-2026
Styremedlem	Lisbeth Husebæk	2025-2027
Varamedlem	Kari Anne Nordnes	2025-2026
Varamedlem	Martin Pedersen	2025-2026
Varamedlem	Anne Britt Veirød	2025-2026



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3195

NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE LABAKKEN 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:

25. mars 2025 kl. 18:00, Høyblokken, Kjernåsveien 7.

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.

Annen informasjon

Etter at ordinært årsmøte er avsluttet vil styret informere om to relevante saker til diskusjon og eventuelle spørsmål.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDRE LABAKKEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Janne Støen er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_kommentar.pdf

2. Revisjonsberetning_3195.pdf.pdf

3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 57.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisbeth Husebæk

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Britt Veirød
 - Kari Anne Nordnes
 - Martin Pedersen
-

Sak 8

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:

- Arnhild Dahle

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Janne Støen
-

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Aileen Kaardahl
- Torunn Grøtte

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført 8 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt et møte med kommunen ang. reguleringsplan. Borettslaget har gjennomført en rehabilitering av alle pipeløpene.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av skorsteiner.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader enn budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 697.249.

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 1.500.000 til større vedlikehold som omfatter maling av byggene.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

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. 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 fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		460 386	434 856
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-289 528	116 752
Tillegg for nye langsiktige lån	14	4 015 981	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 488 541	-90 635
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		236 863	25 530
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		697 249	460 386
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		698 570	461 488
Kortsiktig gjeld		-1 321	-1 102
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		697 249	460 386

NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 268 928	1 153 498	1 265 000	1 433 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 268 928	1 153 498	1 265 000	1 433 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 037	-8 037	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-57 000	-57 000	-57 000	-57 000
Revisjonshonorar	5	-6 030	-6 217	-5 000	-6 800
Forretningsførerhonorar		-98 740	-93 770	-99 500	-104 000
Konsulenthonorar	6	-17 413	-938	0	0
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-455 675	-61 803	-84 000	-1 584 000
Forsikringer		-106 487	-83 562	-92 000	-110 000
Festeavgift		-21 798	-21 798	-21 798	-22 000
Kommunale avgifter	8	-380 486	-350 908	-385 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 519	-161 783	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-26 749	-18 357	-22 900	-26 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 333 534	-867 773	-948 798	-2 522 100
DRIFTSRESULTAT		-64 606	285 725	316 202	-1 089 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 166	5 020	0	0
Finanskostnader	11	-232 088	-173 993	-192 000	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-224 922	-168 973	-192 000	-240 000
ÅRSRESULTAT		-289 528	116 752	124 202	-1 329 100
Overføringer:					
Udekket tap		-289 528	0		
Reduksjon udekket tap		0	116 752		

NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 623 165	2 623 165
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		2 655 751	2 650 866
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 906	41 291
Driftskonto OBOS-banken		541 769	307 378
Sparekonto OBOS-banken		116 895	112 818
SUM OMLØPSMIDLER		698 570	461 488
SUM EIENDELER		3 354 321	3 112 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-1 447 926	-1 158 398
SUM EGENKAPITAL		-1 446 126	-1 156 598
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 963 672	3 436 232
Borettsinnskudd	15	804 600	804 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 799 125	4 267 849
KORTSIKTIG GJELD			
Påløpte renter		1 321	1 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 321	1 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 354 321	3 112 353
Pantstillelse	17	5 804 600	5 000 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 25.02.2025
Styret i Nordre Labakken Borettslag

Janne Støen /s/

Arnhild Dahle /s/

Lisbeth Husebæk /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 265 328
Tillegg renovasjon	3 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 268 928

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 037

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 57 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 030.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
OBOS Prosjekt AS	-938

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-225
SUM KONSULENTHONORAR	-17 413

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-367 852
Drift/vedlikehold VVS	-70 463
Drift/vedlikehold elektro	-9 457
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 216
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 675

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-380 486
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-380 486

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-14 688
Andre fremmede tjenester	-3 517
Trykksaker	-1 692
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 800
Andre kontorkostnader	-414
Porto	-450
Kontingenter	-2 130

Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 749

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 126
SUM FINANSINNTEKTER	7 166

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-67 959
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-164 129
SUM FINANSKOSTNADER	-232 088

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2004	2 623 165
SUM BYGNINGER	2 623 165

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.260

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 800 000
Nedbetalt tidligere	363 768
Nedbetalt i år	3 436 232

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-4 015 981
Nedbetalt i år	52 309

	-3 963 672
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 963 672

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1972	-804 600
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-804 600
----------------------------	-----------------

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-30 853
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 853
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	804 600
Pantelån	3 963 672
TOTALT	4 768 272

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 623 165
TOTALT	2 623 165

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 3195 Selskapsnavn: NORDRE LABAKKEN 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: _____

Vedtekter

For **NORDRE LABAKKEN borettslag** org nr 960 395 840

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. mai 1989 og generalforsamling den 11. mai 2005. Revidert på generalforsamling den 08. mai 2018 og på generalforsamling 26.04.23. Sist endret på generalforsamling 11.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nordre Labakken 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 sitt navn.

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. Boret 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) Generalforsamlingen 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 er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Dette gjelder også frittstående boder og anneks.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Andelseiere som anskaffer EL-bil plikter å sette opp ett ladepunkt for elbil i tilknytning til egen carport.

Kostnader til etablering av ladepunkt og vedlikehold dekkes av den enkelte andelseier.

Den enkelte andelseier må hente strøm til ladeboks fra eget sikringsskap, og selv betale for strømforbruket.

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, sikringsskap fra 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. Vedlikeholdsansvaret innebærer også vask og vedlikehold av utvendig maling og maling av lett tilgjengelige steder på boenheten som vinduskarmer, samt måking av tak og andelseiers disponible områder. Borettslaget dekker maling til opprinnelig bygningsmasse.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (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 ev kommunal ledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende, samt rense takrenner.
- (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.
- (9) Andelseier har ansvar for vedlikehold av utvendige boder og andre bygninger på andelseiers disponible område. Vedlikeholdsplikten vil også omfatte vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer/dører som andelseier har satt inn i opprinnelig og ny bygningsmasse.

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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder.
- (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.

5-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 to andre medlemmer med tre 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.

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 og varamedlemmer
- 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 avgjøres saken ved 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 framtrædende 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 beslutes 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:

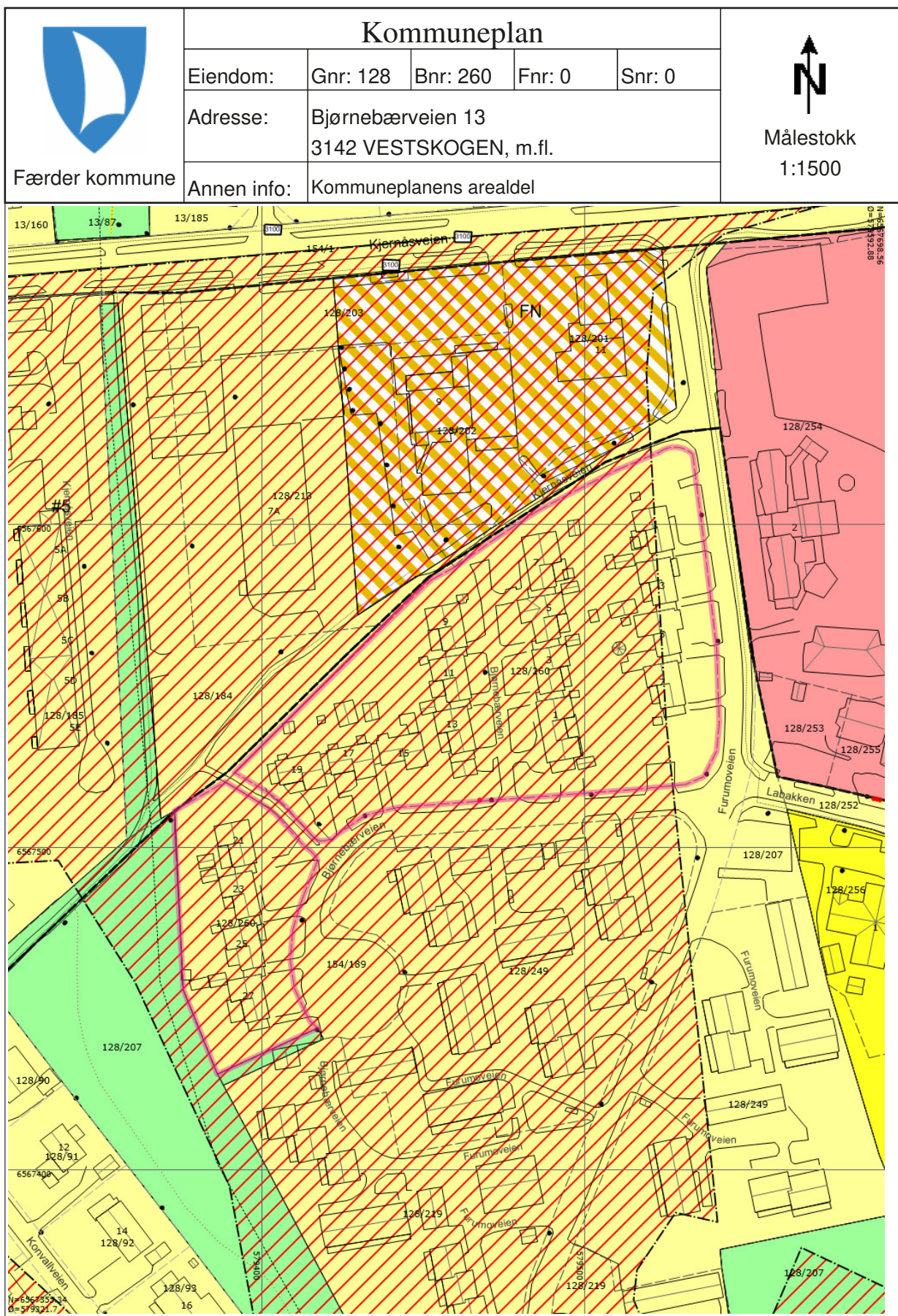
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

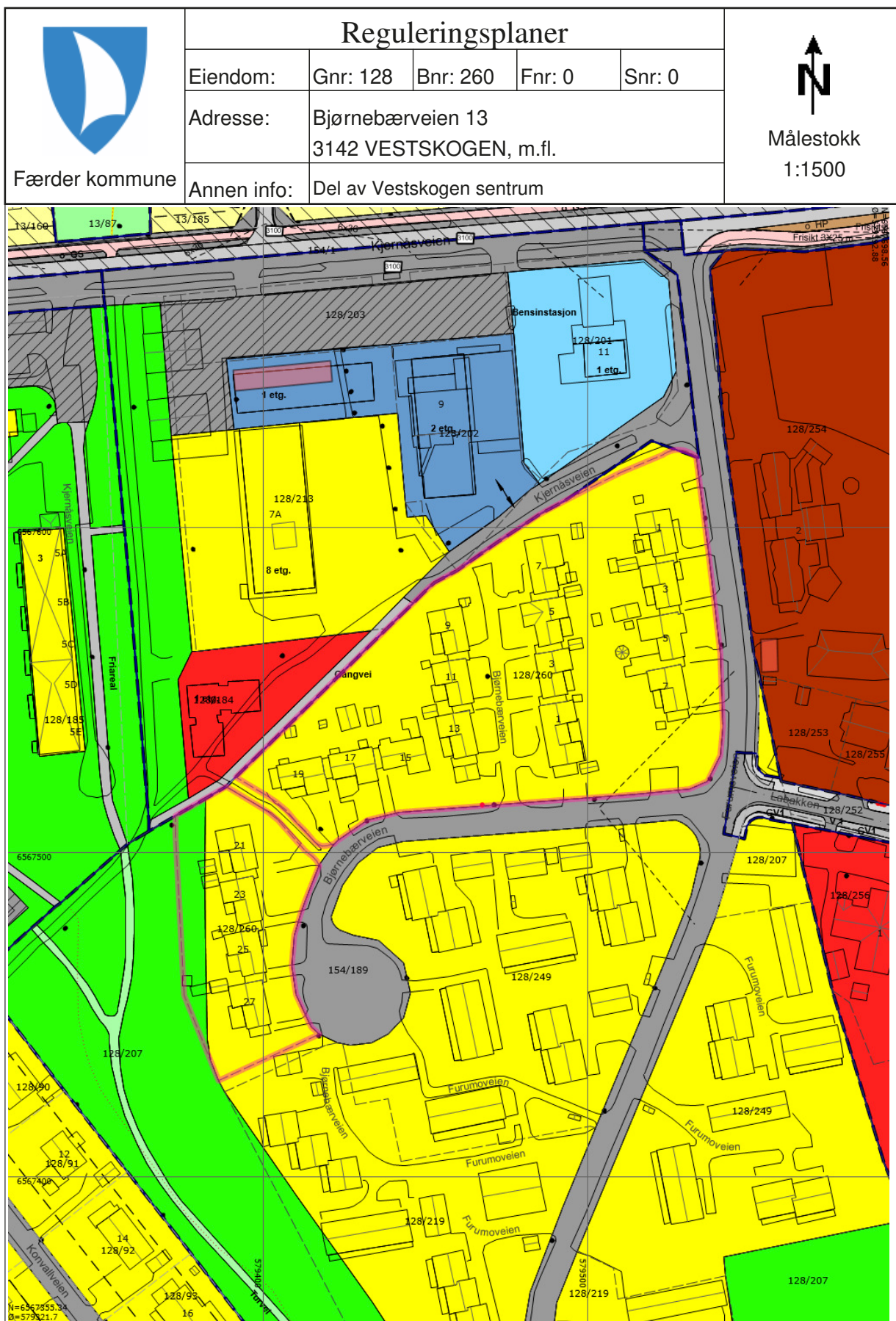
Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Avløp felles		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Matrikkelnummer.	•	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Sti/traktorveg med belysning		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegbok		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve				



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Matrikkelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Sti		Sti/traktorveg med belysning
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Frimeråde - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft		Høydekurve



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Sti/traktorveg med belysning		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpStøyGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Boligområde		Blokkbebyggelse		Forretning
	Offentlig bygg - barnehage		Offentlig bygg - undervisning		Allmennyttig formål - undervisning
	Bensinstasjon		Offentlig trafikkområde		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gangveg		Offentlig friområde
	Turveg		Anlegg for lek		Felles parkeringsplass
	Felles garasjeanlegg		Frisikt		Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Holdeplass/plattform
	Friområde		Kanal og grøft		Høydekurve



Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fn	Sn	Adresse
3911 - Færder kommune	128	260	0	0	Bjørnebærveien 1, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 3, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 5, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 7, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 9, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 11, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 13, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 15, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 17, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 19, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 21, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 23, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 25, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 27, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 1, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 3, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 5, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 7, 3142 VESTSKOGEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	13216.67m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	13227.76m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	11670.69m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål		Areal
Ja				
3911 13-E1	Del av Vestskogen sentrum (23.8.1974)			
3911 6	Labakken (20.3.1973)	Boliger		12695.11m ²
3911 6	Labakken (20.3.1973)	Offentlig friområde		529.41m ²

BEBYGGELSESPPLAN	
Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK	
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?	

Nei

REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

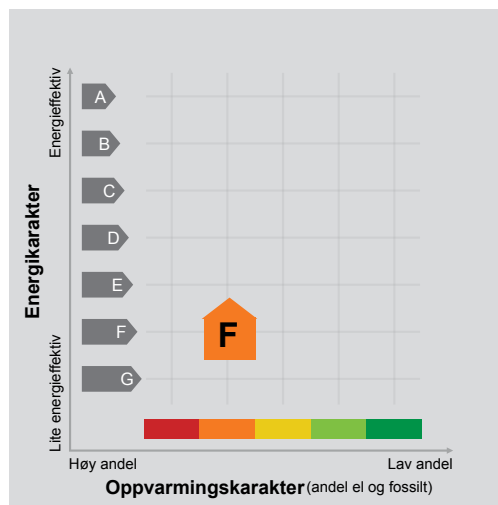
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ENERGIATTEST



Adresse	Bjørnebærveien 13
Postnummer	3142
Sted	VESTSKOGEN
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	260
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7054009
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194744
Dato	02.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

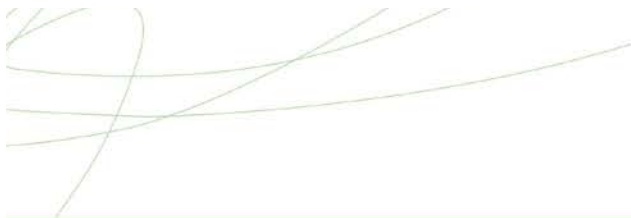
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Fyr riktig med ved**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 141
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperr e etableres på kald side.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

NØTTERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

3140 BORCHEIM

NØTTERØY, DEN 29.1.1973.

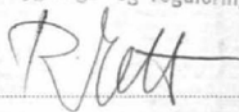
FERDIGATTEST

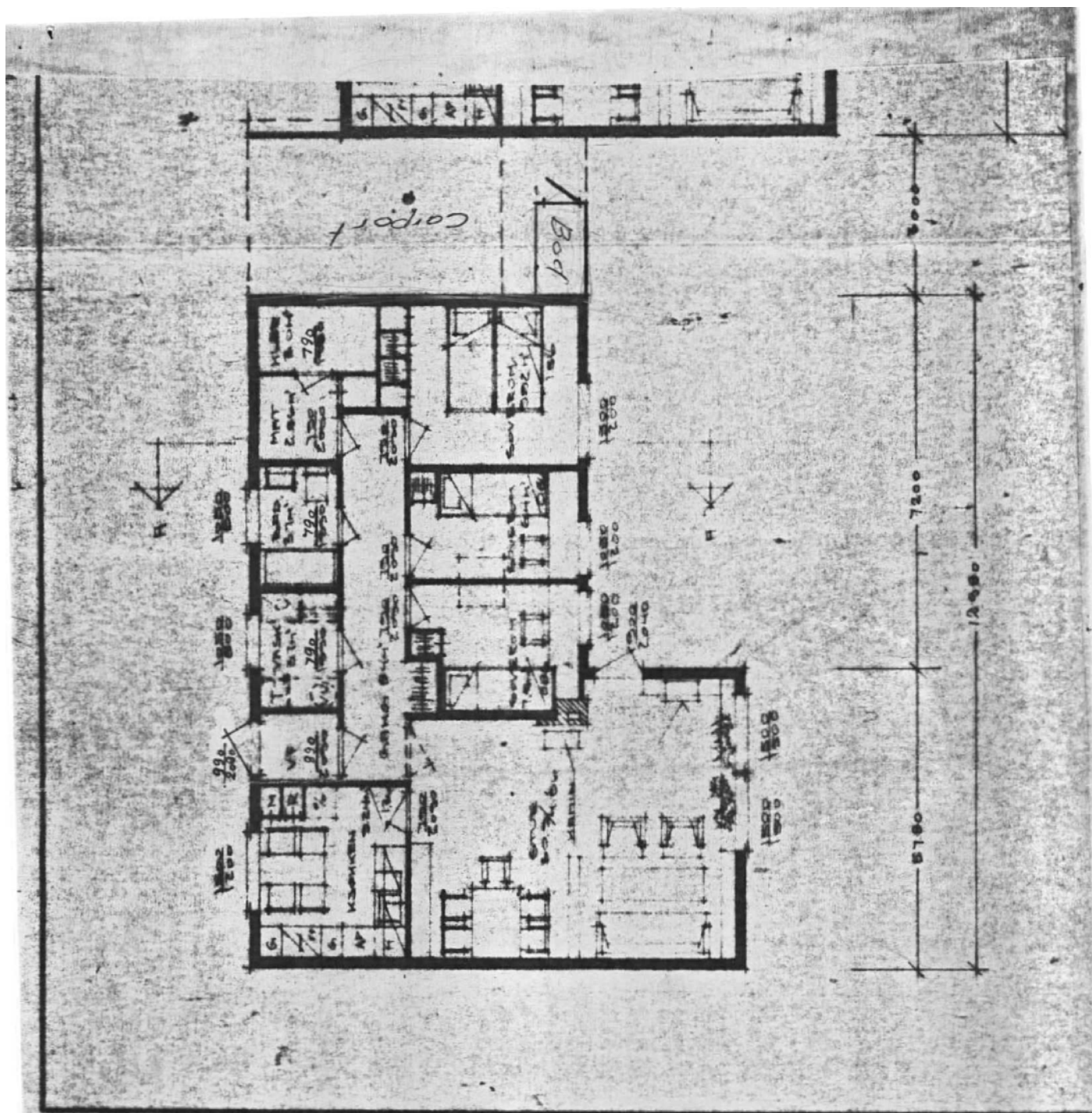
Arbidssted: Labakken. Bjørnebarveien 9,11,13.
Arbeidets art: Nybygg
Bygningens art: 3 stk. eneboliger.
Byggherre: Nøtterøy boligbyggelag.
Anmelder: Block Watne & Borregaard A/S.
Ansvarshavende: W.R. Mathisen.
Aut. rørlegger: Evjen & Solhaug.

Arkiv nr.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

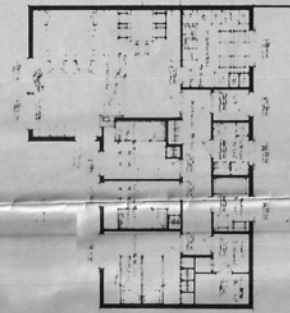
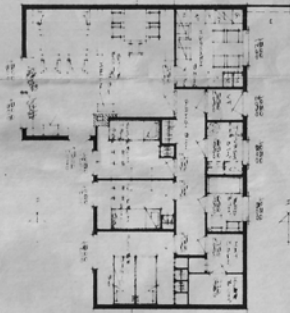
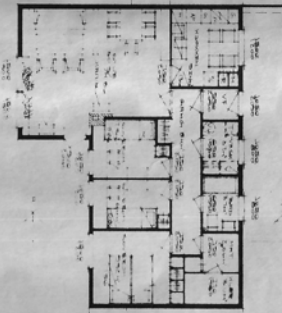
For bygnings- og reguleringsjefen





Her er boel med
 garage og bly-
 der. Der er en
 for garage (carport)
 1-10 bly - Hvalbo
 der er en bly
 der er en bly

NØTTERØY REGULERINGS- OG BYGNINGSVESEN
 INKOM: 28/1/72 ARKIVNR.
 BYGNINGSRADSSAK : 61/73

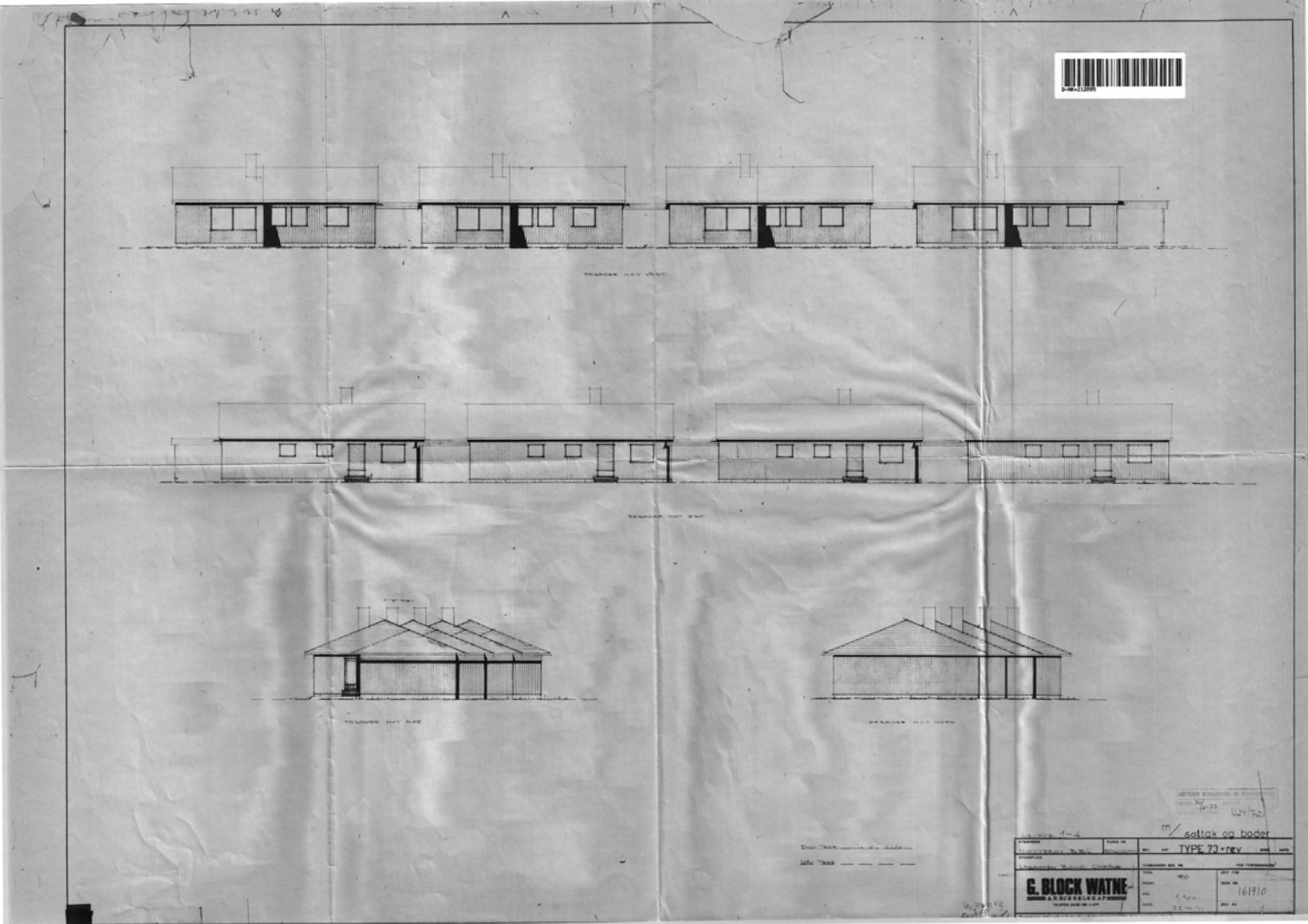


SE GRUNNMURSTEGNING NR.161324



m/saltink on bodder

[illegible]



Nabolagsprofil

Bjørnebærveien 13 - Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Steinerskolen i Vestfold Linje 100	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 240 elever, 11 klasser	2 min 0.2 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	6 min 3.2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min 3.2 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Vestskogen	3 min
---------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

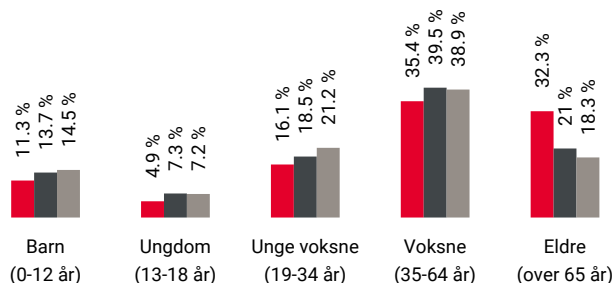
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen sentrum/Labakk...	1 257	735
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Labakken barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Vestskogen	3 min
Meny Teie Torg PostNord	5 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Steinerskolen	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Teie idrettspark	22 min	🚶
Fotball	1.7 km	
🚴 EVO Nøtterøy	5 min	🚶
🚴 ENERGY Fitness Borgheim	5 min	🚗

Boligmasse



60% enebolig
30% rekkehus
9% annet

«I det man kan kalle "sentrum", 3 km fra byen, stort utvalg av sentrale barnehager, grunnskoler og videregående opplæring. Nær havet!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

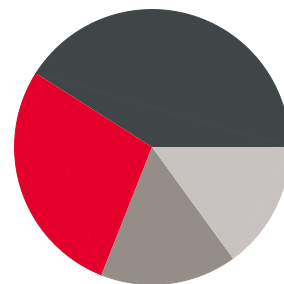
5 min 🚗



Vitusapotek Vestskogen

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



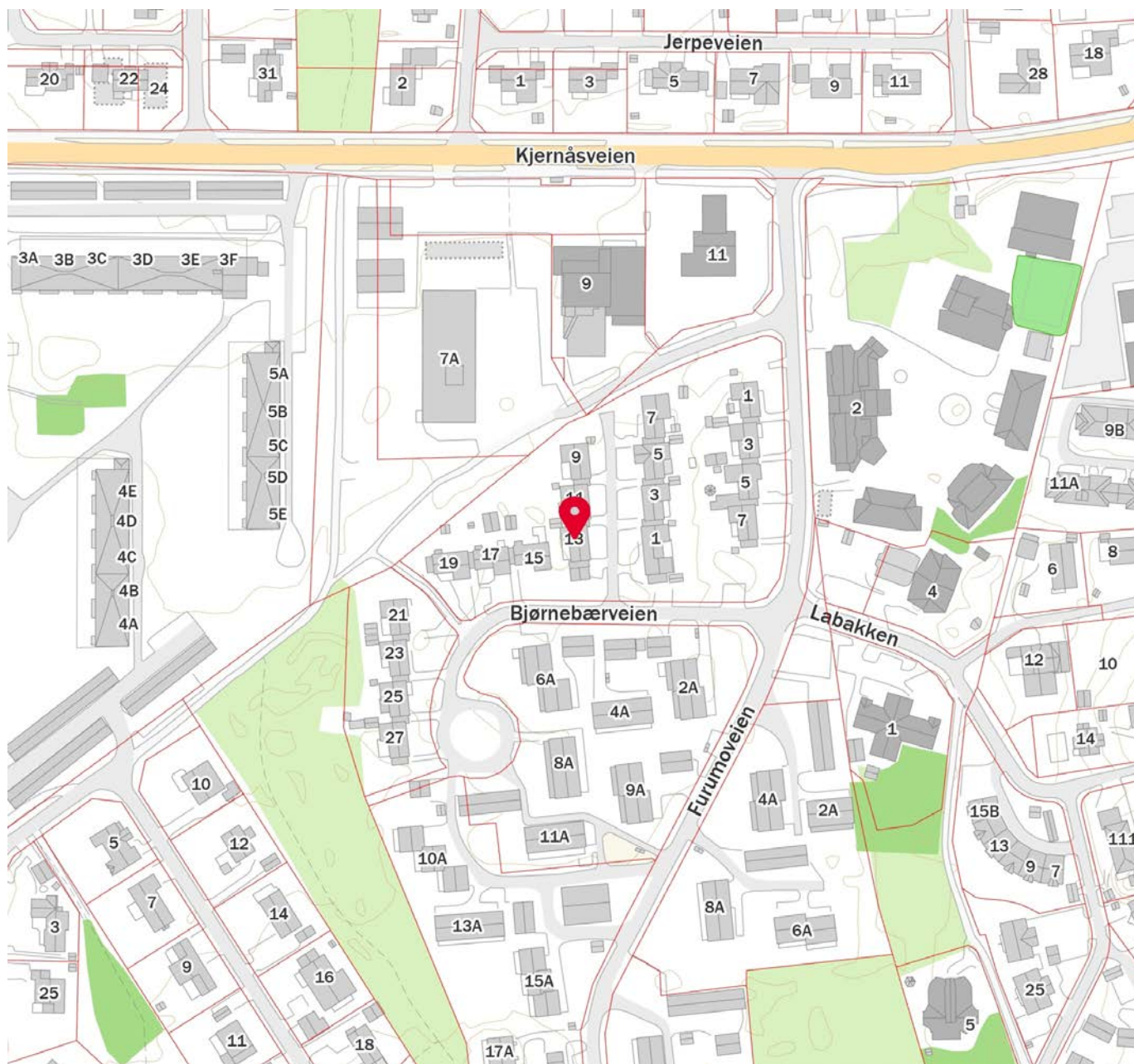
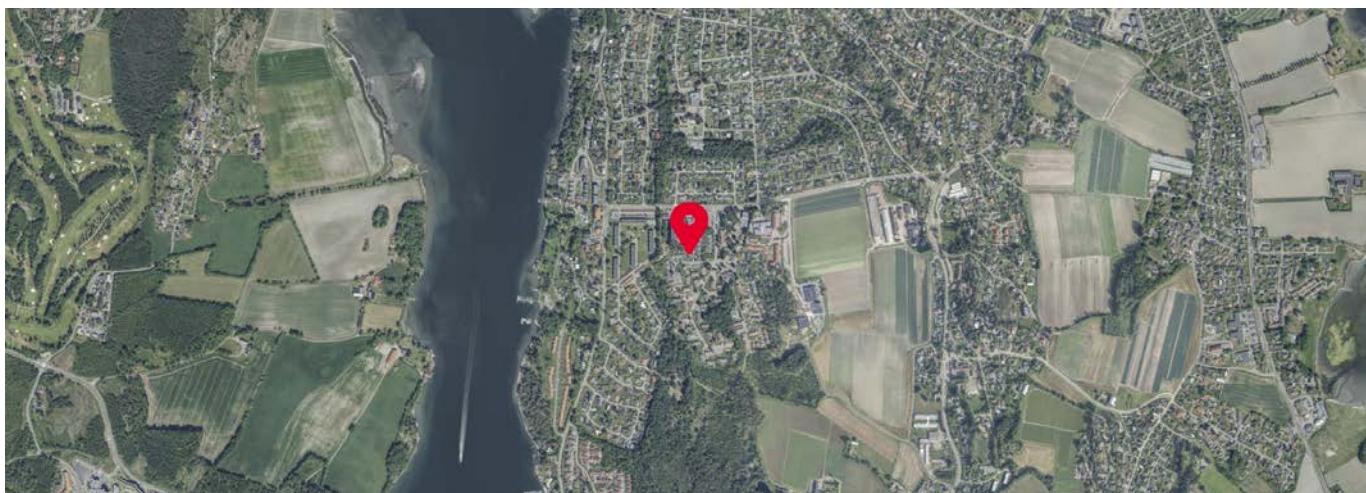
0%

58%

Vestskogen sentrum/Labakken
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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: Bjørnebærveien 13
3142 VESTSKOGEN

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