

A photograph of a bright, modern kitchen. The kitchen features white cabinetry with glass-fronted upper cabinets and solid white lower cabinets. A large window in the center provides a view of a green lawn and a white car. The countertop is a light-colored material, and there is a potted plant on the left side. The floor is made of light-colored tiles.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Kong Trygves vei 8, 3125 TØNSBERG

**Solrik hjørneleilighet i 1. etasje
med vestvendt veranda | Kjøkken
og bad fra 2014**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



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

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

E-post andre.norrone.volla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 143 333,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 2 754 573,-
Felleskostn.: Kr 4 831,-
Årlig festeavgift: Kr 13 625,-
Selger: Morten Ødegård

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total: 52/68 m²
Tomtstr.: 956 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1012, bnr. 67
Andelsnr.: 46

Oppdragsnr.: 1312240019

Solrik hjørneleilighet i 1. etasje med vestvendt veranda | Kjøkken og bad fra 2014

Boligen har en fin beliggenhet i høy 1. etasje i et velorganisert borettslag.

Boligen gir et helhetlig og fint uttrykk hvor det er tydelig at alle oppgraderinger har vært gjennomtenkt.

Fra du kommer inn i entreen glir blikket ditt videre inn til kjøkkenet med den lyse innredningen og middelhavsfølelsen fra veggene mot bad og på kjøkken.

Downlights i taket fører blikket ditt videre inn i stuen hvor du har store vindusflater og utgang til balkongen.

Leiligheten har en sentral, men likevel fredelig beliggenhet med gangavstand til Tønsberg sentrum. Nærmeste matbutikk er få minutter unna og turen opp til Slottsfjellet er absolutt verdt å ta på en solskinnsdag.

Velkommen skal du være.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	73
Forbrukerinformasjon	125
Budskjema	126



Velkommen inn!





Det lyse kjøkkenet fra 2014 med lyse profilerte fronter og hvitrinedører på overskap gir en fin middelhavsfølelse og gir deg lyst til å lage mat.



Stuen er et lyst og åpent rom med plass til både sofagruppe, spisestue og liten kontorplass.

I tillegg til downlights i taket har du store vindusflater i rommet som slipper inn godt med lys.





Leilighetens ene soverom har adkomst fra stue og har romslig skyvedørsgarderobe



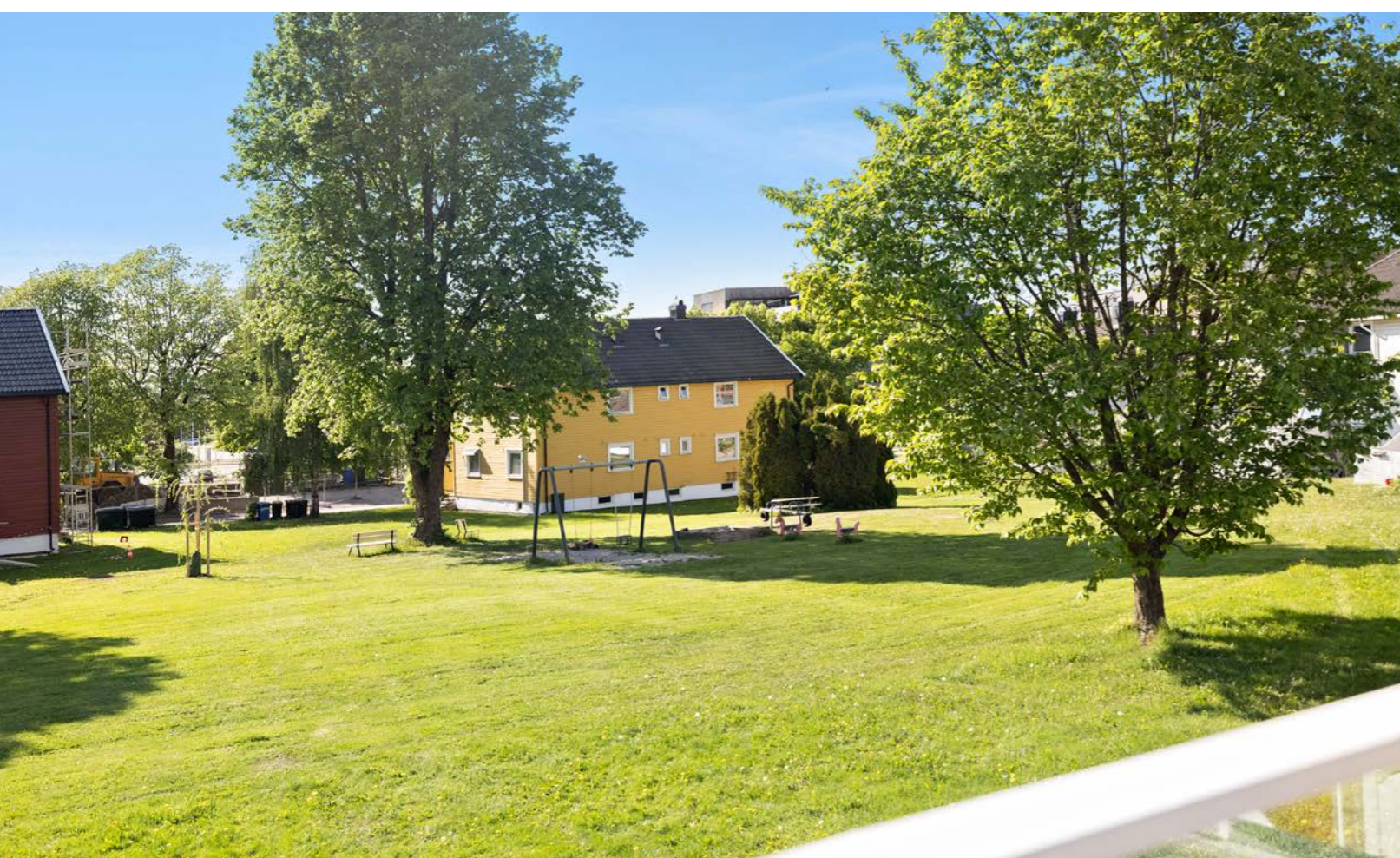
Badet ble oppgradert i 2014 og har flislagt gulv med varmekabler. Det er opplegg til vaskemaskin i kjelleren.



Med 14 m2, ekstra glassvegger og overbygget, er balkongen en fin forlengelse av stuen



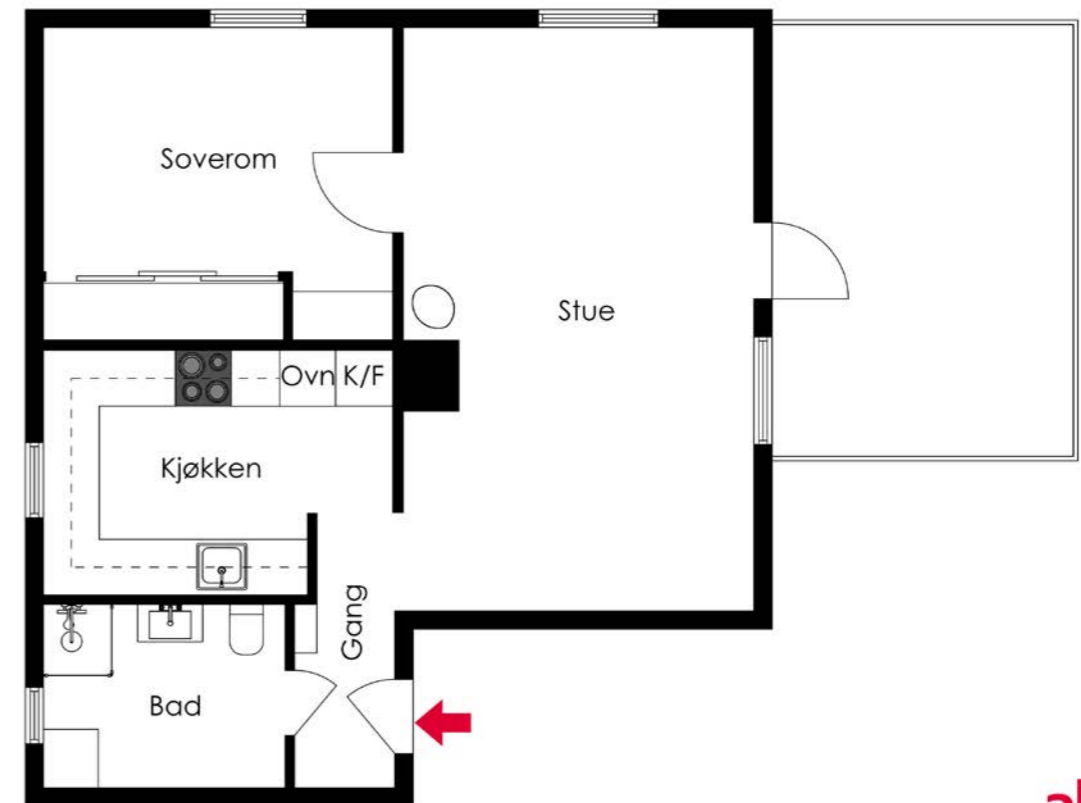
Dette er en uteplass du kan nyte sommer som vinter og gir deg et fin utsyn mot fellesarealene





Leiligheten har en fin beliggenhet i høy 1.etasje.

1. etasje



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Bad, kjøkken, entré, soverom, stue

BRA-e: 16 m² Bod på loft, 2 boder i kjeller

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

956 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt

Årlig festeavgift

Kr 13 625

Festetid

100 år fra 1. januar 1952

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hviter 10. år, med neste regulering i 2032.

Festeavgiften faktureres av kommunen til borettslaget i 4 terminer med forfall i mars, mai, september og november.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Dersom borettslaget ønsker det kan tomten innløses ved søknad til kommunen.

Beliggenhet

Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker gåavstand til det meste.

Tønsberg er en fantastisk by med opptil flere sentere, mange restauranter, servicetilbud som dagligvare, klesbutikker, kafeer, apotek, frisør, møbelforretninger o.l. Tønsberg har to kjente kjøpesenter som Farmandstredet og Foyn. Det er heller ikke langt til dagligvare butikker som Coop Prix, Coop Extra, Kiwi og Meny. Trekker du deg litt lenger ned i sentrum kommer du til bryggen i Tønsberg, her finner du flere restauranter og nattklubber,. Bryggen har også gjestehavn og flere hoteller om dette skulle være et behov.

Tønsberg er en by med yrende sommerliv, og det arrangeres stadig konserter og arrangementer på Foynhage, hvor det stadig opptrer store artister.

For den aktive finnes det treningssenter som Wellness Club Tønsberg og Stamina Tønsberg en liten gåtur unna.

Tønsberg stasjon er 800 meter unna leiligheten, herfra går toget både retning Oslo og Skien. Skal du lenger avgårde og trenger å fly, så er Sandefjord Lufthavn Torp kun en 20 minutters kjøretur unna. Eiendommen ligger sentralt til om man har behov for å komme seg enkelt ut til E18.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan-Erik Rossavik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 1 etasje og det tilhører to boder i kjeller og bodplass på loftet. Bygget er oppført i 1951/1952 og har ferdigattest datert 22.10.1952. Det er gjort en del oppgraderinger rundt 2014. Dette gjelder bad, kjøkken, noe innvendige overflater, noe på el-anlegget og rør i rør system til badet. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Leiligheten skal etter krav fra gjeldende byggeforskrifter bygges i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens

krav er en del strengere og avvik må da påregnes. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Utvendig:

Bygget er fundamentert med støpt såler og grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer. Yttervegger i bindingsverk er kledd med liggende kledning. Sperretak med saltak form er teknet med betongstein. Dette er forøvrig felles konstruksjon som ikke er ytterligere vurdert.

Innvendig:

Innvendige overflater er en del oppgradert på 2000 tallet. På gulv: parkett. På vegger: malt tapet. I tak: malte plater.

Våtrom:

Badet er oppgradert i 2014. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne.

Kjøkken:

Innredning med hvite profilerte fronter fra 2014. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikro, del integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. 10 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er montert ventilator over kokesonen.

Tekniske installasjoner:

Boligen varmes opp via ildsted og gulvvarme på badet. Oppvarming ellers er via panelovner som er fjernet og er på loftet. Varmekildes funksjon er ikke testet. Det er nytt el-opplegget til badet og kjøkken i 2014. Det er også montert en del spotter. Anlegget ellers er noe eldre. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Skru hovedsikring på 35 amp.

i hovedsak automatsikringer med 8 kurser. Defekt lys på kjøkken skal kontrolleres og det skal kobles om i kjeller da kurs til vaskemaskin slår seg ut. Det skal også sikres veggfester på et soverom. Det henvises her til selger og dokumentasjon.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten er noe ombygget ved å fjerne vegger til stuen og bad.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 13.05.2024 av Jan- Erik Rossavik. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Støp membran flis og baderomsplater i 2014 er utført av faglært og ufaglært.
- Sluk er byttet og ny membran i 2014.
- Nytt røropplegg, avløpsrør, er lagt opp av ufaglært.
- Downlights i tak, varmekabler og lys på bad i 2014 er utført av faglært og ufaglært.
- Det er opplegg til vaskemaskin i kjellerbod. Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten er beliggende og består av entré, stue, kjøkken og 1 soverom. Alle rom i leiligheten er p-rom. I tillegg har boligen bod på loft og 2 boder i kjeller (bra-e).

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 15.05.2024 av Jan- Erik Rossavik.

Standard

Fra felles gang kommer du inn i en lys og åpen entré med plass til skoskap. Veggen mot badet er lik veggene på kjøkkenet og blikket ditt derfor dratt videre inn i boligen.

På kjøkkenet får du fin middelhavsfølelse av veggene, og den lyse innredningen fra 2014 med hvittrinedører på overskap gir deg plass til det du måtte trenge. Dette er et kjøkken hvor du får lyst til å lage mat, og med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap har du allerede et godt utgangspunkt. Det er downlights i taket på kjøkkenet som fortsetter videre inn i stuen.

I stuen har du store vindusflater og god plass til både sofagruppe, spisestue og kontorplass. Varmen blir godt ivaretatt av vedovnen i rommet, og balkongen virker som en fin forlengelse av rommet. Balkongen er overbygget og har ekstra glass på rekkverket, så dette er en plass du kan nyte uansett årstid. Her kan du sitte å skue ut over fellesarealene. Fra balkongen er det også en trapp ned til bakkeplan.

Soverommet har en god størrelse og er innredet med skyvedørsgarderobe på veggen mot kjøkkenet.

Badet ble oppgradert i 2014 og har varmekabler under flisene på gulvet. Badet er ellers innredet med servantinnredning med skap, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er felles vaskerom i kjelleren. I kjelleren finner du også boder i tillegg til bod på loftet.

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 og kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater:

Det er påvist andre avvik:

Deler av overflatene er slitte og spesielt gulvet som også har noe fuktskader. Det er ellers registrert noe ujevne overflater og enkelte ufagmessige arbeidere. Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Skifte gulvet. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Tilluft må etableres for å sikre tilfredsstillende funksjon på ventilering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Montere lekkasjestopper.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller

lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Som bemerket i beskrivelsen.
3. Er alle elektriske arbeidere/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig

å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

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

Konsekvens/tiltak:

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Fellesdeler for bygget er ikke vurdert og det er ikke fremlagt en tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for bygget. For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det vurderes ikke å være et vesentlig

konstruksjonsmessige negativt avvik lagt alder til grunn.

Konsekvens/tiltak:

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

Det er ingen tegn til svikt. Eventuelle tiltak må vurderes av kjøper.

Innvendig > Radon:

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Normalt står brl / sameiet for radonmålinger. Ved utleie er det krav til radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Grunnet alder og selv om pipe og ildsted er kontrollert uten feil, kan plutselige feil og skader fremkomme. Rehabilitering kan da ofte være påregnelige tiltak. Nytt tilsyn må rekvireres.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Noe svelling enkelte steder kan indikere start på

fuktskader. Platene er 10 år gamle og mye av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Utskiftning er påregnelig innen noe tid.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall på gulvet men mindre en krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke mulig å se om membran er klemt ned i klemming.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

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

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Andre tiltak:

Skifte av innredningen må vurderes av kjøper.

Undersøk om det er mulig å etablere avrenning fra innebygget sistene.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være bestemmelser i brl som kan hindre montering av ventilator med utlufting.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

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. Utemøblene kan medfølge mot betaling.

Hvitevarer

Oppvaskmaskin, komfyr og ventilator medfølger handelen. Kjøleskap kan medfølge mot betaling.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor "komplett mini" med bredbånd og Internett inkludert i felleskostnader. Eventuell oppgradering av avtale bekostes av den enkelte.

Parkering

Borettslaget har 17 garasjeplasser. leie for disse betales som et tillegg til felleskostnadene. I tillegg er det 35 biloppstillingsplasser ute.

Biler parkeres i garasje (for de som har) eller på parkeringsplassene – de som ikke har garasje har fortrinnsrett til parkeringsplassene. Ved snøfall må parkeringsplassene være bilfri mellom kl 08.00 – 15.00 fordi BBL – HVS kun påtar seg måkejobben i denne tiden. Ellers skal plassene holdes fri for søppel og ugress av brukerne og husets beboere.

Garasjene skal brukes av biler som benyttes av andelseiere selv. Hvis garasje- plassen ikke brukes i henhold til husordensreglene, kan garasjeleien sies opp av styret. Ved salg eller utleie går garasjen tilbake til borettslaget og gis videre til den som står øverst på venteliste.

Det er kun én garasjeplass tilgjengelig pr. leilighet. Styreleder informerer om at det pr. d.d. er 5 på venteliste for garasje, men at det kan gå lang tid mellom hver gang det blir noe ledig. Den som står først på venteliste har ventet siden 2022. Ekstra kostnad for garasje er pr. d.d ca 400,- pr. måned.

Bileiere skal størst mulig utstrekning plassere sine

kjøretøyer i garasjen. Besøkende må parkere mest mulig hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel.

Garasjedører skal til enhver tid være lukket og låst, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag i bomiljøet, uten etter avtale med borettslagets styre.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

587758

Diverse

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

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp via ildsted og gulvvarme på badet.

Piper og ildsteder:

Forrige feiing ble utført 09.03.2021.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte branntilsyn i borettslaget den 11.02.2021.

Det ble ikke notert noen avvik i Kong Trygves vei 8. Anmerkninger som ble notert var:

- Mange av ildstedene i borettslaget bør feies, dette for å sikre at ildstedet ikke går tett, for å bedre fyringsøkonomien samt at dette vil bidra til å redusere partikkelutslippet.

- Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

- Skorsteinene i borettslaget bærer preg av lang tid bruk og er overdimensjonert i forhold til dagens fyringsmønster. Vi anbefaler at samtlige skorsteiner rehabiliteres.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 2 600 000

Info kommunale avgifter

Fellesregning sendes borettslaget i 4 terminer. Det betales kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 607 297

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 307 729

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Felleskostnader, innboforsikring, strøm.

Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

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

Herav:

Felleskostnad kr. 3 986,-

Dugnad kr. 150,-

Hagestell kr. 155,-

Mediaprodukter kr. 540,-

I felleskostnad inngår blant annet kommunale avgifter, festeavgift, strøm og forsikring fellesarealer.

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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.

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.

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4831

Andel Fellesgjeld

Kr 143 333

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Teglhagen Borettslag

Organisasjonsnummer

853694932

Andelsnummer

46

Om borettslaget

Teglhagen Borettslag org.nr. 853694932 består av 52 andelsboliger.

Styreleder er Marie Askjem Dahl.

Revisor er BDO.

Styrets arbeid og viktige saker i 2022:

Reparert og utbedret mange større og mindre feil i borettslaget (nestleder har reparert mange av dem selv, og spart borettslaget for mange penger).

Malt ett hus og én veranda, rettet opp skjeve verandaer, byttet ødelagte dørlåser, levert gammel sykkel til Viking, fjernet gamle ledninger på loft, installert nye utekraner, anlagt 7 trappeavsatser, satt inn pipeinnsats i tre hus og byttet 13 sotluker, installert ny strømboks og tre elbilladere, byttet ut alle brannvarslere i fellesarealene i alle hus, lagt nye gulvbelegg i 3 hus.

Innhentet diverse tilbud og gjennomført befaringer, håndtert mange søknader, klager og henvendelser

fra andelseiere, administrert garasjebytter, godkjent nye andelseiere, utlevert vår-, sommer-, og høstbrev, gjennomført to dugnader og grovavfallsinnsamling, gått inspeksjonsrunde på alle loft og i alle kjellere, hatt inspeksjon rundt brannvern, gjennomgått rapporter fra alle inspeksjoner, samt tilbakemeldinger fra alle beboere, gjennomført regnskapsmøte, budsjettmøte og generalforsamling.

Styrets planer for 2023:

Male ett hus

Vaske 3 hus

Taksjekk av alle tak

Beskjære trær (hvis økonomien tillater dette)

Koble Kong Trygves vei 4 på kloakknettet (hvis dette er mulig når kommunen graver i gaten).

På generalforsamling i 2023 ble følgende foreslått og vedtatt:

- Parkering i Teglhagen borettslag kan være en utfordring på visse tider av døgnet. Vi ønsker utbedring av dette.

Forslag:

1. Fast parkeringsplass til hver andelsleilighet.

2. Lage flere parkeringsplasser i Dronning Tyras vei. Ved flaggstangen slik som på motsatt side.

3. Parkeringsbevis for beboerne i Teglhagen borettslag for å kunne parkere i gatene hele døgnet. Vedtak: Parkeringsbevis for alle beboerne i borettslaget for å kunne parkere på parkeringsplass. Styret vil også søke kommunen om å få lov til å parkere i gaten.

- Vi ønsker å fremme forslag til generalforsamlingen om å bytte ytterdørene i Teglhagen Borettslag.

Dørene er gamle og slitte. Vi i Emil Olsens vei 7 har pusset og lakkert døren flere ganger, men den blir ikke pen. Det å bytte til nye dører vil gjøre at fasaden ser penere ut.

Vedtak: Dørene behandles og lakkeres oftere og grundigere enn før. Dette skal utføres av innleid maler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: DNB2-12121558791

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 17.04.2024: 5,64 % pa.

Restløpetid: 30 år og 6 måneder.

Saldo pr. 17.04.2024: 8027958

Andel av saldo: 164 909,-

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Forkjøpsrett

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

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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.

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.

Om man benytter seg av forkjøpsretten kommer det et gebyr på kr. 7981,-.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2022 viste et resultat på kr. 85 093,- i overskudd, mot et budsjett på kr. 117 979,- i underskudd. Hovedårsaken til dette var lavere driftskostnader enn budsjettet. Budsjettet for 2023 var kr. 110 401,- i overskudd. Resultat for 2023 og budsjett for 2024 foreligger ikke enda, da det er ikke er holdt generalforsamling.

Borettslaget skal male ett hus i år og gjennomføre noe mindre vedlikehold. Det er ikke planlagt noen økning av felleskostnader pr. d.d og styreleder informerer om at de prøver å øke husleien minst mulig. Kjøper må likevel ta høyde for økning av felleskostnader pga renteendringer.

Styregodkjenning

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

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 vedtektene.

Nekter 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.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter:

- 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.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 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.
- 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.
- Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, levegger som er fastmontert, varmepumper, utelys, markiser og annen fastmontert solskjerming mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
- Alle typer harde levegger (eks. glass eller trevirke) som skal monteres på veranda eller balkong, skal ha en maksimal høyde på 60 cm over standard rekkverk. Levegger skal være avtagbare. Borettslaget har ingen vedlikeholdsplikt på leveggene.
- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, herunder også balkonger/verandaer/terasser, som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

- inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- 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.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 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.
- 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.

- 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.
- Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også første gangs utskifting av varmtvannsbereder, og første gangs utskifting av sluk på bad med rør frem til rørledning.
- 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.
- 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.
- Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf

borettslagslovens § 5-18.

- 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.

- 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.

- 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

Husordensregler:

- Hver enkelt borettsshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre.

- Etter klokken 23.00 må tv, radio og stereoanlegg dempes, slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. At det på andre måter tas hensyn til andre, er en selvfølge.

- Oppbevaring av eiendeler i oppgangene og korridorene er ikke tillatt.

- Bare strengt nødvendig bilkjøring tillatelse innen eiendommen.

- Det må ikke kastes annet enn toalett-papir i toalettene. I påviselige tilfeller, vil utgifter ifm tilstopping bli belastet den enkelte borettsshaver.

- Risting av tepper, sengeklær og lignende fra balkong og vinduer, samt luftig gjennom felles ganger, tillates ikke. Tøy på balkong bør ikke henge høyere enn rekkverket.

- I hver hus velges en tillitsperson som skal fungere som kontakt mellom beboerne og styret. Denne personen bør skriftlig meddele styret ting som bør gjøres med eiendommen og formidle eventuelle klager fra borettsshaverne.

- Det skal ikke røykes i innendørs fellesarealer.

- Dører til loft og kjeller skal være lukket og kjellerdøren låst. Inngangsdøren låses klokken 21.00 i vinterhalvåret og klokken 22.00 om sommeren.

- Loft- og kjellervinduer lukkes opp i april og igjen i oktober.

- Sjøppeldunker spyles 3-4 ganger på sommeren.

- Hovedrengjøring av loft, kjeller og felles ganger foretas på vår innen utgangen av juni. Vanlig vask av trapper foretas hver uke etter tur eller som husets beboere blir enige om. Trappene skal lakkas og bones minst et par ganger i året. Utgangsdøres settes inn med benarolje en gang pr. år. Vaktliste og ordensregler plasseres godt synlig i fellesgangen.

- Plenklipp og en del snømåking er satt bort til BBL – HVS, men måking fra utgangsdør til postkasser, containere og gaten må utføres av beboerne i huset – bruk vaktliste. Løvraking og andre større utarbeider tas på dugnad av oss alle som er friske og raske! Det er ikke tillatt å kaste ut mat på bakken – dette for å unngå rotter, måker og andre dyr.

- Tørkeplassen skal ikke benyttes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter klokken 17.00 på dager før nevnte dager.

- Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser, og skader på rør- og sanitæranlegget i leilighetene som skyldes frost er

borettsshaveren ansvarlig for.

Badekar skal ikke brukes til klesvask. Fett og grut skal ikke tømmes i wc, vask eller sluk. Bruk klorin en gang i blant for å unngå tette avløpsrør, - staking av vask og wc i

leiligheten er borettsshaverens ansvar.

- Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag i fellesganger gjelder på samme vis som ordensreglene bestemmer. Borettsshaverne har plikt til å les gjennom oppslagene og brev som legges i postkassen fra styret og forholde seg til det.

Det foreligger retningslinjer for utbygging/ ombygging og vedlikehold av balkonger som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dette er kun et utdrag fra ordensreglene og vedtektene. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

Dyrehold

I følge husordensregler er det ikke tillatt å holde husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har dugnadsrefusjon. Dugnadspenger innbetales hver måned og utbetales en gang i året dersom andelseier stiller til dugnader. Styret sender liste til forvaltningskonsulent for refusjon. Refusjon av dugnadspenger skjer i januar året etter innbetaling og blir trukket fra i felleskostnadene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1012, bruksnummer 67 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 46 i Teglhagen Borettslag med orgnr. 853694932

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1012/67:

05.02.1952 - Dokumentnr: 460 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 230

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

05.02.1952 - Dokumentnr: 460 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 230

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på firemannsbolig, datert 22.10.1952.

Det foreligger innvendige, utvendige og snittegninger av firemannsbolig, datert 21.05.1951.

Ref avsnitt om byggemåte er ikke tegninger i tråd med dagens bruk, og dette er ikke byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for bruksendring og sende nye tegninger til kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.10.1952.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (03.04.2024) er avsatt til ras- og skredfare, og boligbebyggelse- nåværende.

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan og det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området.

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. 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.

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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

143 333 (Andel av fellesgjeld)

2 743 333 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

2 754 573 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18030,-.

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

andre.norrone.volla@aktiv.no

Tlf: 480 07 311

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8

3111 Tønsberg

Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

22.05.2024

Kong Trygves vei 8

Nabolaget Kortet - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Farmandsveien	4 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer		
0.3 km		
Tønsberg stasjon	12 min	🚶
Linje RE11		
0.9 km		
Sandefjord lufthavn Torp	21 min	✈️

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.)	14 min	🚶
94 elever, 6 klasser		
1.1 km		
Byskogen skole (1-10 kl.)	22 min	🚶
561 elever, 19 klasser		
1.7 km		
Træleborg skole (1-7 kl.)	28 min	🚶
228 elever, 12 klasser		
2 km		
Granly skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
169 elever, 19 klasser		
2.4 km		
Slottsfjellet videregående Steinerskole	14 min	🚶
56 elever, 3 klasser		
1.1 km		
Greveskogen videregående skole	6 min	🚶
1016 elever		
2.1 km		

Ladepunkt for el-bil

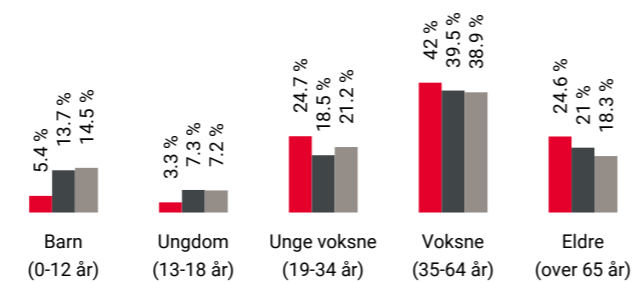
Recharge Shell Kjelleveien	6 min	🚶
Bjørn Farmand	14 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

🏠 Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korten	1 281	806
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knapløkka barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
104 barn		
1 km		
Solvangkirken barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
52 barn		
1.2 km		
Haugar barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
30 barn		
1.3 km		

Dagligvare

Coop Extra Tønsberg	4 min	🚶
Søndagsåpent		
0.3 km		
Coop Prix Farmannsveien	8 min	🚶
PostNord		
0.6 km		

Primære transportmidler

1. Egen bil 🚗
2. Gående 🚶

🧑 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

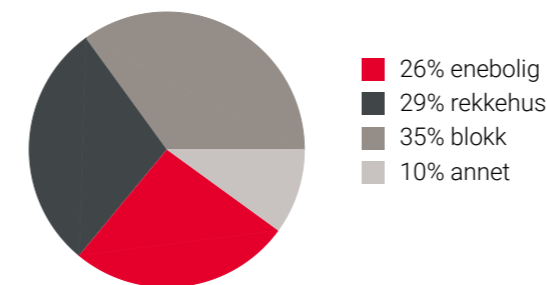
🛒 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

🍽️ Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Sport

Slottsfjellskolen	14 min	🚶
Ballspill		
1.1 km		
Messehall B	15 min	🚶
Aktivitetshall		
1.1 km		
WellnessClub Tønsberg	17 min	🚶
Spentst Tønsberg	17 min	🚶

Boligmasse



«Pittoresk bydel ved byfjorden under slottsfjellet. Kort vei til bryggerrestauranter og sentrum.»

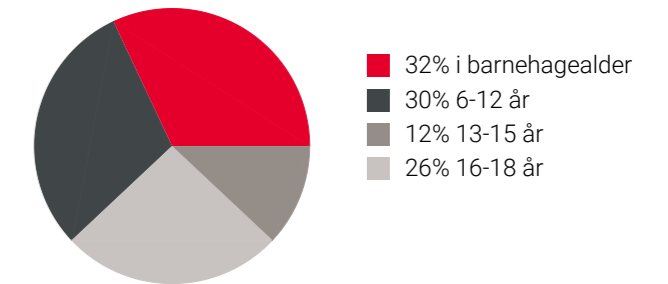


Sitat fra en lokalkjent

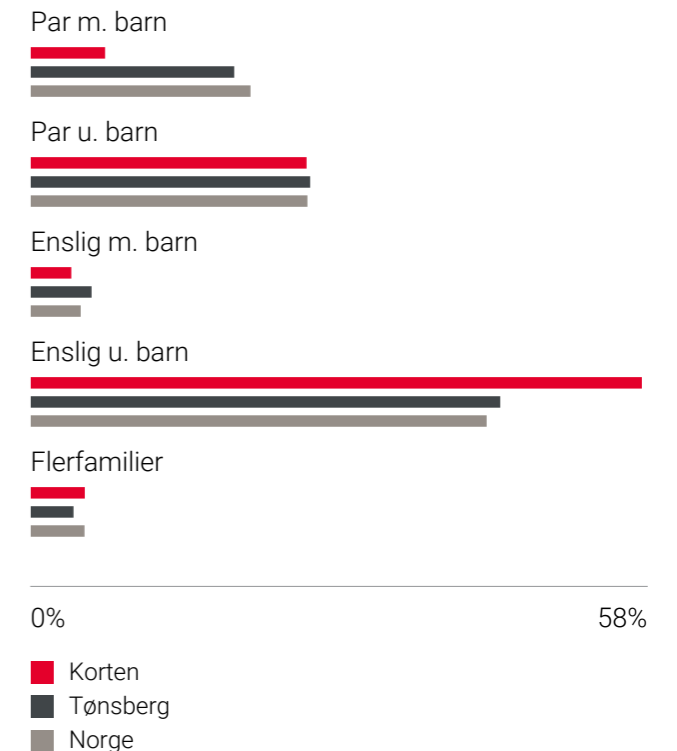
Varer/Tjenester

Farmandstredet	15 min	🚶
Vitusapotek Farmandstredet	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



TØNSBERG

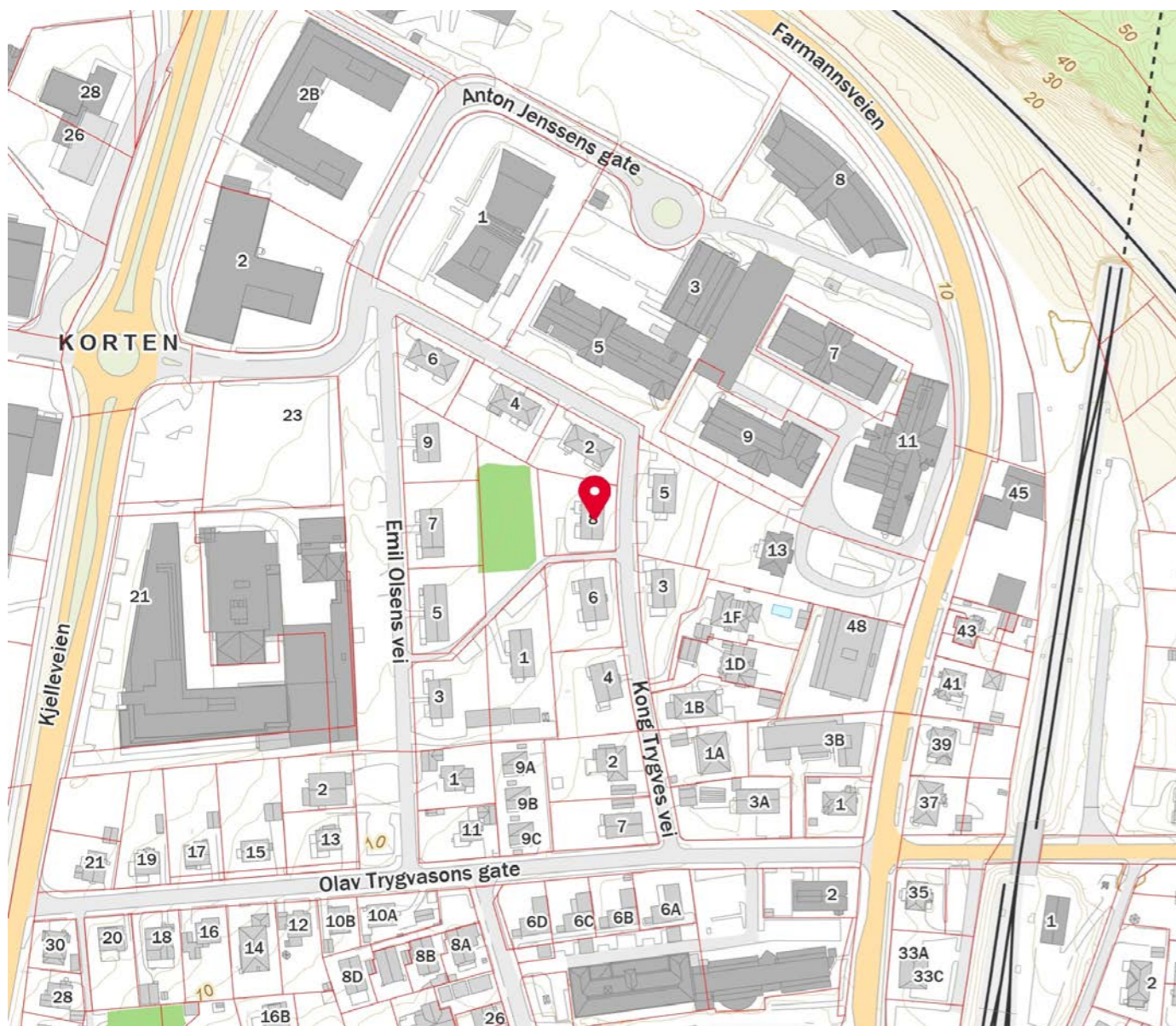
Tønsberg er en middelalderby og er regnet som Norges eldste by; ifølge Snorre var byen grunnlagt før år 871.

Tønsberg er i dag først og fremst den viktigste handelsbyen i fylket. Byen har også en rekke offentlige servicefunksjoner innen tjenesteyting og administrasjon. Midt i byen ligger Farmandstredet, byens store handelssenter med et stort antall butikker under samme tak, strategisk plassert sammen med byens busstasjon. Byen har også et omfattende uteliv, med restauranter og barer samlet ved Sjøbodkvartalet nederst mot kaia. I kort bærhet finner man butikker og kjøpesenter som Farmandstredet og Foyn.

Tønsberg er kjent for en rock- og popfestival som tidligere har vært arrangert på Slottsfjellet hver sommer.

Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt. Festivalen ble for første gang arrangert i 2003.

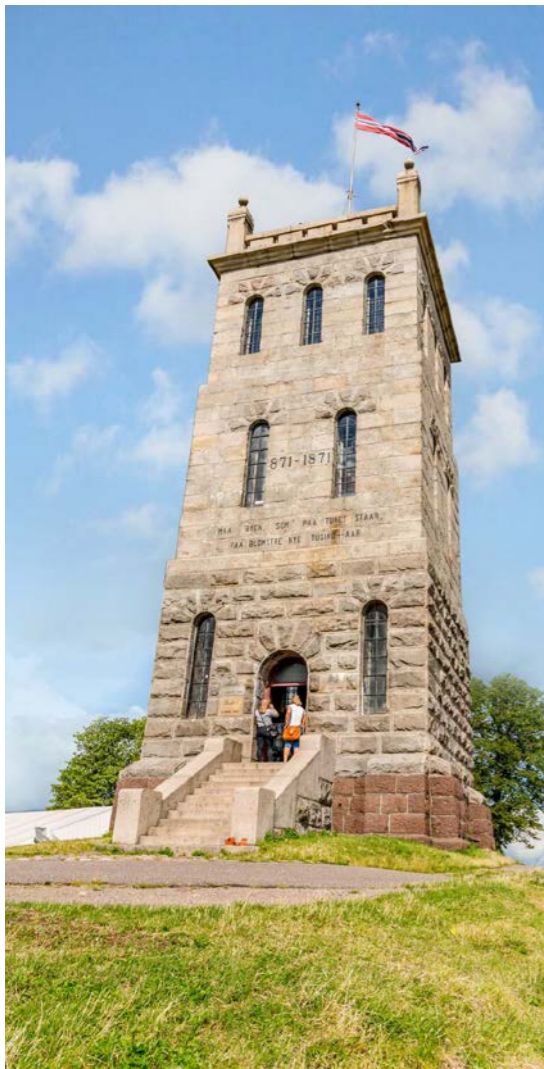
Tønsberg har et yrende liv om sommeren og er et populært område for shopping. Om sommeren er gatene fylt med mennesker. På torvet kan man ta seg en is mens man nyter solen.



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

SLOTTSFJELLET

Slottsfjellet er en liten ås i Tønsberg by med en høyde på 63 moh. Der finner man ruinene av en kirke og Tunsberghus festning fra middelalderen. Slottsfjellstårnet som er byens landemerke ble reist til Tønsbergs 1000-årsjubileum i 1888. Ved foten av fjellet ligger Slottsfjellsmuseet. Hvert år har det vært arrangert "Slottsfjell" som er en rock- og popfestival. Konsertscener og publikumsområdet anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt, og drar både urørte og profilerte artister til byen som yrer av liv på sommerstid. Festivalen har ikke vært arrangert de siste årene, men det blir spennende om det starter opp igjen.



8 BYNÆRE KULTURSTIER

For alle som er glade i både naturopplevelser og historie, kan kulturstiene anbefales. Til disse turene er det laget egne hefter med kart Tønsberg. Disse kan lastes ned fra kommunens hjemmeside under Turstier og ridestier. Stiene er stort sett koblet til hverandre, slik at turens lengde er det helt opp til deg selv å bestemme.

1. Oseberg 7 km.

I Oseberghaugen ble verdens største vikingfunn - Osebergskipet - funnet i 1904. Oseberg ligger i Slagendalen, 5 km nordøst for Tønsberg sentrum i Vestfold. Spor av eldre bosettinger og gravrøyser helt tilbake til 3000 år siden er å finne her. Variert terreng. Parkering ved Klokkeråsen skole.

2. Storemyr 7 km.

Jettegryter, store urgamle eiketrær "Tusenårseika", samt historie om

tidligere torvuttak, er noe av hva denne stien har å by på. Parkering ved Ringshaug skole.

3. Bekketjønnyra 7 km.

Spennende verneverdig landskap med gravrøyser. Kort vei til kyststien mellom Vallø og Karlsvika. Parkering ved Slagen idrettspark. 4. Aker - Hoksnes - Manum Stier på kryss og tvers gjennom bygdeborg, gravrøyser, gårdshistorie og historien om skibakken på Bjelland. Parkering ved Bjelland og Aker.

5. Nordre slagen 17 km.

Spennende skogsti i vakkert kulturlandskap. Parkering ved Volden/Slagen Idrettspark eller Åsgårdstrand.

6. Romsrunden 6 km.

Stien slynger seg gjennom gamle gårder og husmannsplasser. Parkering ved Tønsberg Montesorris skole ved Jareteigen.

7. Rakkåsstien 11 km.

Fin joggeløype i variabelt terreng. Parkering ved Greveskogen Idrettspark.

8. Bergstien 2,5 km.

En sti med fengselshistorie fra 2. verdenskrig. Berg fengsel ble opprettet som en interneringsleir for jøder og motstandere av nazistene. Informasjonstavler og minneplater er satt opp rundt om i løypa. Parkering ved Berg fengsel.

Bilde og tekst hentet fra: <https://www.visitvestfold.com/no/p/roduct/?tlp=2560373&name=Turstier-og-kyststier-i-Tonsberg>

BRYGGA I TØNSBERG

På Tønsberg brygge finner du Foynhagen, en grønn liten perle ved vannet. Foynhagen er nå gjort om til en fantastisk konsertarena, som på sommerstid huser artister fra inn og utland, men er også en attraktiv utelivsarena, Foyn er også tilgjengelig for utleie for arrangementer. Vegg i vegg ligger også restauranten "The Sense" som tilbyr spennende matretter og stor uteservering ut mot brygga i Tønsberg.



Tilstandsrapport

📍 Kong Trygves vei 8, 3125 TØNSBERG

🏠 TØNSBERG kommune

gnr. 1012, bnr. 67

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 19072-2109

Referansenummer: EQ1669

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik FUSDahl Rossavik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik



Rapportansvarlig

Jan-Erik FUSDahl Rossavik

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@byggvurdering.no

930 09 950



Kong Trygves vei 8, 3125 TØNSBERG
Gnr 1012 - Bnr 67
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik

Rossavik

Breidablikkveien 26 A

3133 DUKEN



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 19072-2109

Befaringsdato: 13.05.2024

Side: 3 av 19

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøres inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 1 etasje og det tilhører to boder i kjeller og bodplass på loftet. Bygget er oppført i 1951/1952 og har ferdigattest datert 22.10.1952. Det er gjort en del oppgraderinger rundt 2014. Dette gjelder bad, kjøkken, noe innvendige overflater, noe på el-anlegget og rør i rør system til badet.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Leiligheten skal etter krav fra gjeldende byggeforskrifter bygges i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG

Bygget er fundamentert med støpt såler og grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer. Yttervegger i bindingsverk er kledd med liggende kledning. Sperretak med saltak form er teknet med betongstein. Dette er forøvrig felles konstruksjon som ikke er ytterligere vurdert.

INNVEDIG

Innvendige overflater er en del oppgradert på 2000 tallet. På gulv: parkett. På vegger: malt tapet. I tak: malte plater.

VÅTROM

Bad

Badet er oppgradert i 2014. Rommet inneholder innredning, servant, vegghegt wc og dusjhjørne.

KJØKKEN

Innredning med hvite profilerte fronter fra 2014. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikro, del integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. 10 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er montert ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen varmes opp via ildsted og gulvvarme på badet. Oppvarming ellers er via panelovner som er fjernet og er på loftet. Varmekildes funksjon er ikke testet.

Det er nytt el-opplegget til badet og kjøkken i 2014. Det er også montert en del spotter. Anlegget ellers er noe eldre. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Skru hovedsikring på 35 amp. i hovedsak automatsikringer med 8 kurser. Defekt lys på kjøkken skal kontrolleres og det skal kobles om i kjeller da kurs til vaskemaskin slår seg ut. Det skal også sikre veggfester på et soverom. Det henvises her til selger og dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

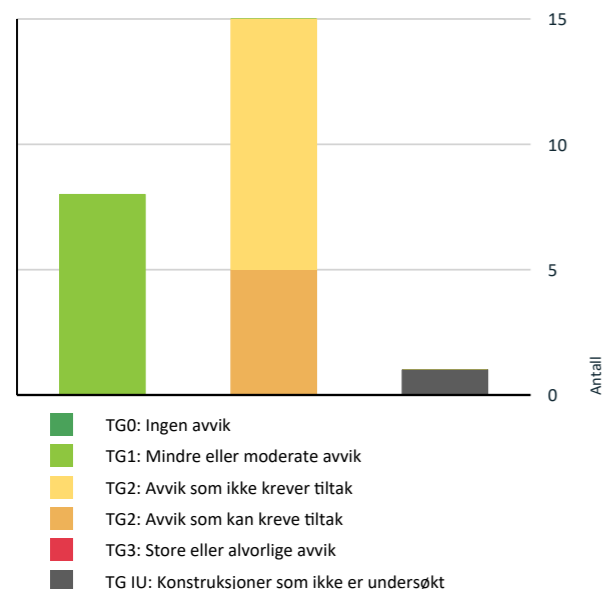
Leilighet

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

Leiligheten er noe ombygget ved å fjerne vegger til stuen og bad.

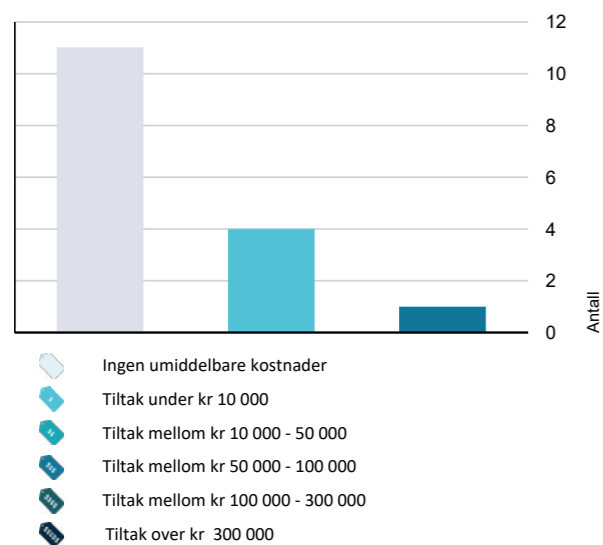
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensninger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 1952	Kommentar Med kilde fra eiendomsverdi
------------------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer er fra 2011. 13 års alder legges til grunn for vurderingen. Normalt utfører brl tiltak ved behov.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Verandadøren er fra 2003 og inngangsdøren kan være fra samme tid. 21 års alder legges til grunn for vurderingen. Normalt utfører brl tiltak ved behov.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 14 kvm er etablert på 2000 tallet men ukjent årgang. Verandaen er beiset/malt i 2023, trappen i 2024 og det hvite rekkverket i 2022.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygget er fundamentert med støpt såler og grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer. Yttervegger i bindingsverk er kledd med liggende kledning. Sperretak med saltak form er teknet med betongstein. Dette er forøvrig felles konstruksjon som ikke er ytterligere vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Fellessdeler for bygget er ikke vurdert og det er ikke fremlagt en tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for bygget. For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er en del oppgradert på 2000 tallet. På gulv: parkett. På vegger: malt tapet. I tak: malte plater.

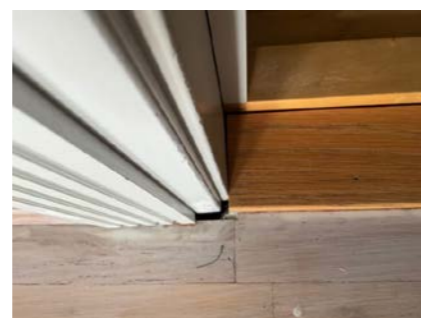
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av overflatene er slitte og spesielt gulvet som også har noe fuktskader. Det er ellers registrert noe ujevne overflater og enkelte ufagmessige arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte gulvet. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette vurderes ikke å være et vesentlig konstruksjonsmessige negativt avvik lagt alder til grunn.

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

Det er ingen tegn til svikt. Eventuelle tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt står brl / sameiet for radonmålinger. Ved utleie er det krav til radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er etablert peisovn i stuen. Ved varslet tilsyn i 2021 var det ingen til stede.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Grunnet alder og selv om pipe og ildsted er kontrollert uten feil, kan plutselige feil og skader fremkomme. Rehabilitering kan da ofte være påregnelige tiltak. Nytt tilsyn må rekvireres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er skiftet på 2000 tallet. Mindre skjevheter og sår blir ikke ytterligere kommentert.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Badet er oppgradert i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Noe svelling enkelte steder kan indikere start på fuktskader. Platene er 10 år gamle og mye av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

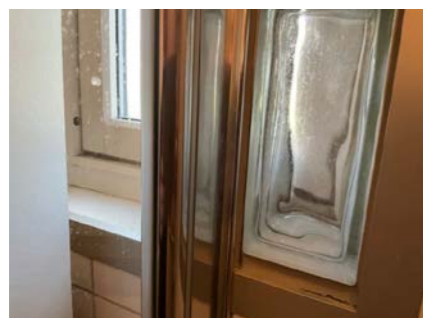
• Andre tiltak:

Utskiftning er påregnelig innen noe tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

Overflater Gulv

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall på gulvet men mindre en krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke mulig å se om membran er klemt ned i klemming.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Skifte av innredningen må vurderes av kjøper. Undersøk om det er mulig å etablere avrenning fra innebygget sisterner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er montert avtrekk i vegg.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft må etableres for å sikre tilfredsstillende funksjon på ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet vender mot yttervegger og der kjøkkeninnredningen er montert. Ved bruk av veggscanner registreres det fysiske hindringer inne i benkeskapet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltaking. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med hvite profilerte fronter fra 2014. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikro, del integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. 10 års bruk legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være bestemmelser i brl som kan hindre montering av ventilator med utlufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er i 2014 etablert rør i rør system med åpent opplegg plassert i egen bod. Det kan se ut til at det meste er skiftet ved renovering av bad og skifte av kjøkken.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Montere lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

Avløp i plast fra 2014. Vurderinger er også basert på at det er gitt ferdigattest. Selger bemerket at det ikke er problem med lukt eller tette avløp.

Ventilasjon

Objektet er enkelt luftet via luftespalter i vinduer. Det vil alltid anbefales montering av lufteluker selv om luftespalter er i henhold til krav ved oppføring.

Andre VVS-installasjoner

Denne vurderingen gjelder det som kan være av eldre rør fra gulvet og ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på 200 liter er plassert i egen bod og er av ukjent årgang. Mulig denne er skiftet når badet ble pusset opp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenseringe løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Det er nytt el-opplegget til badet og kjøkken i 2014. Det er også montert en del spotter. Anlegget ellers er noe eldre. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Skru hovedsikring på 35 amp. i hovedsak automatsikringer med 8 kurser. Defekt lys på kjøkken skal kontrolleres og det skal koble om i kjeller da kurs til vaskemaskin slår seg ut. Det skal også sikre veggfester på et soverom. Det henvises her til selger og dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Som bemerket i beskrivelsen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Det er montert røykvarslere og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere funksjon på røykvarslere og apparatets alder før overtagelsen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

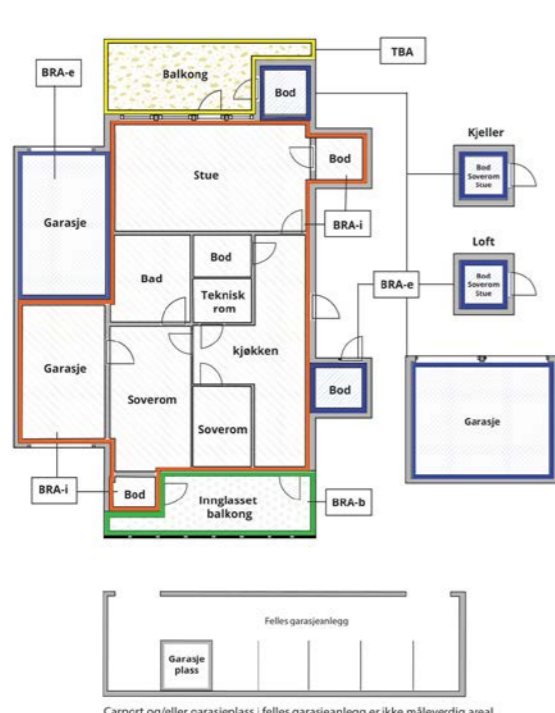
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

Ny arealstandard

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 1	52	16		68	14		68
SUM	52	16			14		68
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad , Kjøkken , Entré , Soverom , Stue	Bod på loft, Bod i kjeller, Bod i kjeller	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leiligheten er noe ombygget ved å fjerne vegg til stuen og bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

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)
Leilighet	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1012	67		0	956.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kong Trygves vei 8

Hjemmelshaver

Teglhagen Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEGLHAGEN BORETTSLAG	853694932			Ødegård Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

46

Siste hjemmelsovergang

År

1952

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.10.1952		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ1669>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312240019	
Selger 1 navn	
Morten Ødegård	
Gateadresse	
Kong Trygves vei 8	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3125
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MØ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Støp membran flis, baderomsplater 2014
Arbeid utført av: Roys murerservice
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Sluk byttet, ny membran 2014
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Avløpsrør, nytt rør i røropplegg, 2014
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Skiftet downlight i tak, varmekabler og lys bad 2014
Arbeid utført av: Byes insstallasjon ans
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: MØ

2

Document reference: 1312240019

Document reference: 1312240019

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin i kjellerbod

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312240019

Document reference: 1312240019

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Ødegård	7aaa42a65dca860a7473bf7 042917a43aeb2daa1	18.04.2024 15:57:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

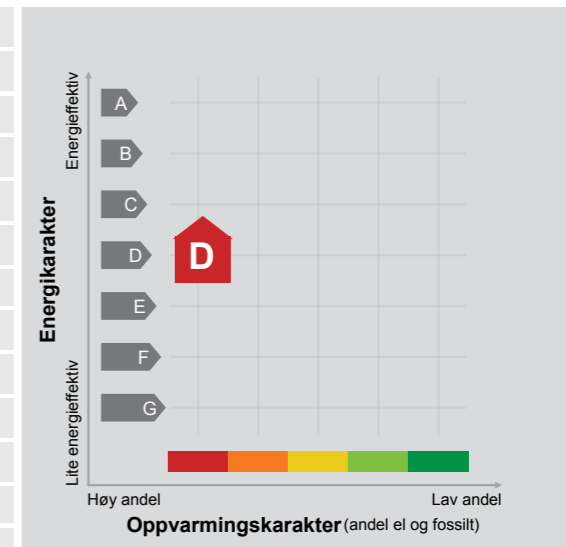
Document reference: 1312240019

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



ENERGIATTEST

Adresse	Kong Trygves vei 8
Postnummer	3125
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1012
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162102435
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	6145c0a1-c3ea-4dea-a4e8-bb80e9ce9c76
Dato	18.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS w/ HEMA CHANDRA RAO SIDDANI



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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



Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

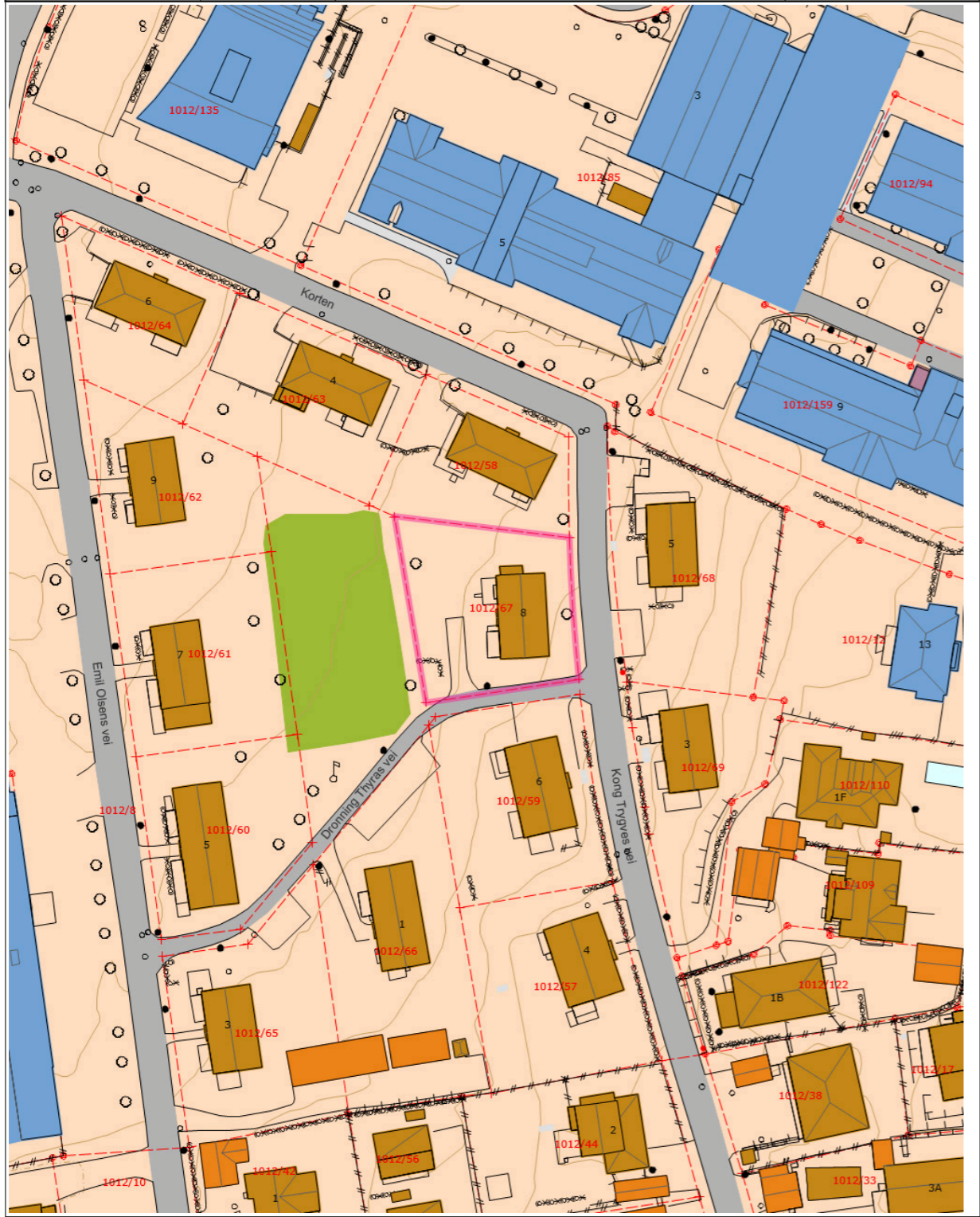
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon



Ventilasjon

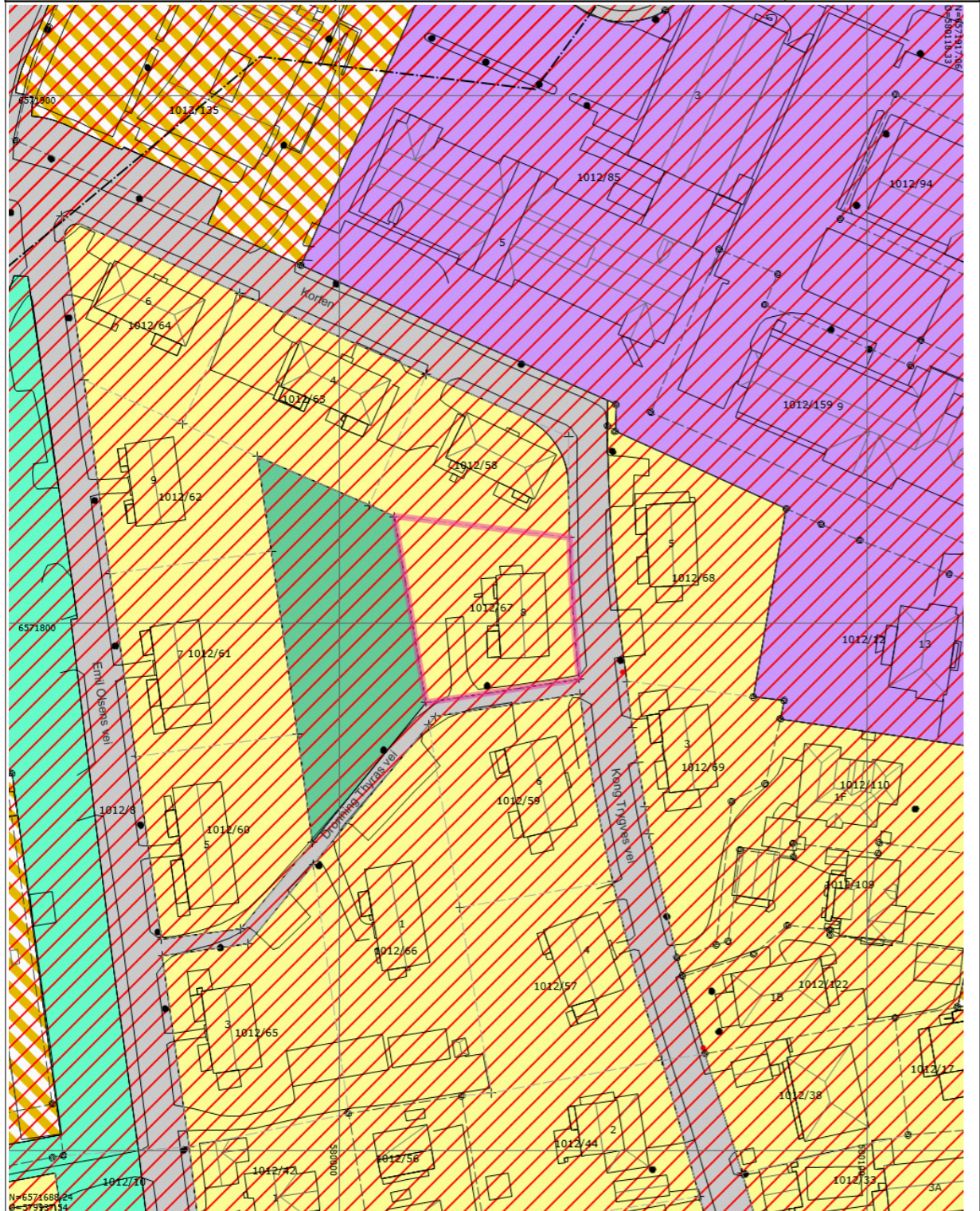
 Tønsberg kommune	Vegadkomst				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 1012	Bnr: 67	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Kong Trygves vei 8				3125 TØNSBERG
Adkomst:	Fra off.vei					



Tegnforklaring

Sluk	○ Kumlokk	Matrikelnummer
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
⌘ Flaggstang	∩ Bygningsdelelinje	∩ Bygningslinje
∩ Grunnmur	∩ Låvebru	∩ Mønelinje
∩ Takkant	∩ Takoverbyggkant	∩ Taksprang
∩ Trapp inntill bygg	∩ Veranda	∩ Godkjente byggetiltak
■ Takoverbygg	■ Udefinerte bygg	■ Bolig
■ Garasje og uthus	■ Annen næring	∩ Annet gjerde
∩ MurFrittstående	∩ Loddrett mur	○ Innmålt tre
∩ Hekk	∩ Annet vegareal avgrensning	∩ Vegdekkekant
∩ Parkdetalj	■ Trapp	□ Svømmebasseng
⊙ Nøyaktig grensepunkt	⊕ Anslått grensepunkt	∩ Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	∩ Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	■ Gang- og sykkelveg	■ Veg
∩ Forsenkningskurve	∩ Høydekurve	■ Lekeplass
■ Bebyggd område	■ Annet	

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 1012	Bnr: 67	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Kong Trygves vei 8				3125 TØNSBERG
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Grunnmur		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Flomfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Forskningskurve
	Høydekurve				

1012/67

Ferdigattest.

meddelt for det for *Tønsberg Boleigbyggelag*
utført af *føinermester Arne Gjesdal*
anmeldte bygningsarbeide på *Kong Trygves vei 8*

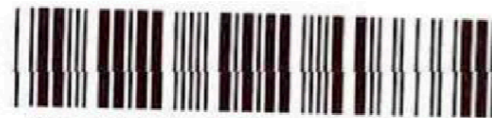
nemlig *oppførte av 4-manns-*
bolig i tre. (Bebygget areal = 120 m²)

Tønsberg den *22. oktober 1952*

Gebyr kr. 25.-
*+ Tillegg * 12,50*

Tils. kr. 37,50

Vjellhus
Arnt Helle



034 F J / 145711 Geomatikk
1012/67/0/0 1951 1 - Ferdigattest



Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Tønsberg, Færder og Re v/André Norrøne Volla
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no

7747510

3116/46

17.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.04.2024.

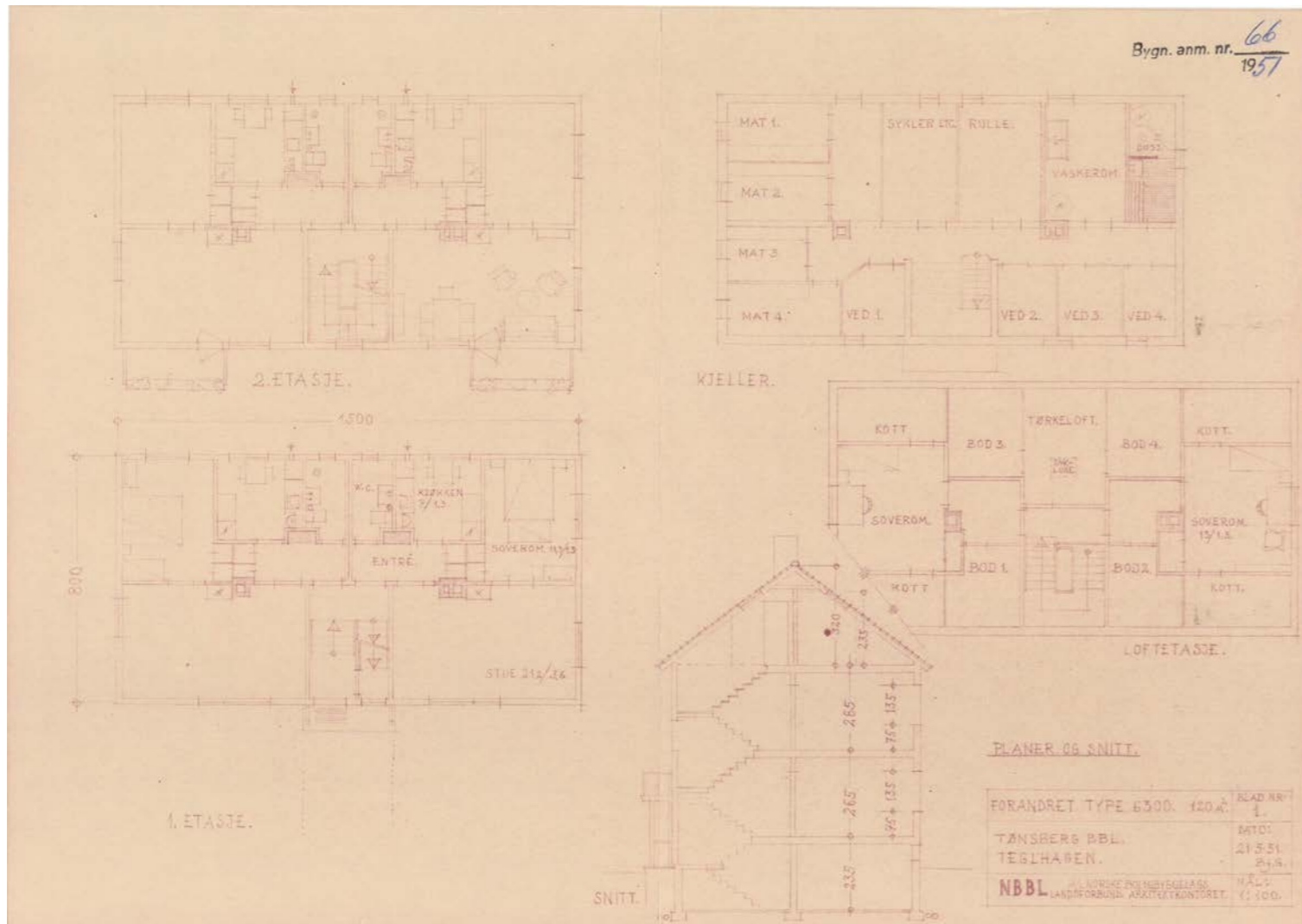
Boligselskap: 3116 Teglhagen Borettslag
Organisasjonsnr: 853.694.932
Andelseier: Morten Ødegård
Leieobjektnr: 46
Adresse: Kong Trygvesvei 8, 3125 TØNSBERG
Andelsnummer: 46
Borettsinnskudd: kr 2.900,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 587758.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Borettslaget har avtale med Telenor (Canal Digital), "Komplett Mini". Avtalen inneholder bredbånd og kabel-TV. Avtalen er inkludert i faktura for felleskostnader. Andelseier kan få tillegg til avtalen. Tillegget vil faktureres andelseier.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Henvend deg til styret om dette.
- Borettslaget har dugnadsrefusjon. Dugnadspenger innbetales hver måned og utbetales en gang i året dersom andelseier stiller til dugnader. Styret sender liste til forvaltningskonsulent for refusjon. Refusjon av dugnadspenger skjer i januar året etter innbetaling og blir trukket fra i felleskostnadene.
- Borettslaget har 17 garasjeplasser. Leie for disse betales som et tillegg til felleskostnadene.
- Styret søkes om garasjeplass. Det er venteliste etter søkedato.
- De som har små garasjer får førsterett på større garasje når slike blir ledige.
- De som leier garasje, må bruke disse. Det er en forutsetning at garasjene brukes til bil, og ikke til lagerplass.
- Det er i tillegg 35 P-plasser ute. Det betales ingen leie for disse.
- Energimerket pr 29.03.2019. Ved framtidig rehabilitering som påvirker energibruken i byggene (etterisolering av fasader, isolering av tak/kjeller, vindusutskiftninger mm), ta kontakt med energigruppa i OBOS Prosjekt AS for fornyet energimerke.



Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* DNB2-12121558791	A	8.027.958,-	30 år 6 md.	4		Flyt	5,64%

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:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.831,- pr. md.

Herav:

Felleskostnad	3.986,-
Dugnad	150,-
Hagestell	155,-
Mediaprodukter	540,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
227,-	227,-	7.066,-	17.019,-	164.909,-

Festetomt utgjør 20 904 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* DNB2-12121558791	143.333,-	823,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jørn Steihaug tlf.33 30 94 07 ev. pr. e-post: jorn.steihaug@obos.no.

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.

TEGLHAGEN BORETTSLAG



**HVORDAN KAN VI SKAPE HYGGE
OG TRIVSEL I BORETTSLAGET ?**

HUSORDENSREGLER

**NOEN REGLER SOM SKAL BIDRA TIL Å SKAPE
ET HYGGE OG GODT BOMILJØ FOR ALLE.**



BESKYTTET

Generelle regler.

Hver enkelt borettslshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husorden innebærer ikke bare plikter, men den skal først og fremst sikre borettslshaverne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. At det på andre måter tas hensyn til andre, er en selvfølge.

Vi bør sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene ved at de blir klippet, ryddet for leker og at innkjørslene blir raket, for eksempel en gang pr. uke. Oppbevaring av eiendeler i oppgangene og korridorene er ikke tillatt. Hvis borettslshavere i samme oppgang enes om en annen ordning, er dette akseptabelt.

Bare strengt nødvendig bilkjøring tillates innen eiendommen. Bileiere skal i størst mulig utstrekning plassere sine kjøretøyer i garasjen. Besøkende må parkere mest mulig hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel.

Garasjedører skal til enhver tid være lukket og låst, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag i bomiljøet, uten etter avtale med borettslagets styre.

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut o.l. kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendige store utgifter for borettslaget. I påviserlige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettslshaver.

RISTING AV TEPPER/LUFTING: Risting av tepper, sengeklær og lignende fra balkong og vinduer samt lufting gjennom felles ganger, tillates ikke. Tøy på balkong bør ikke henge høyere enn rekkverket.

Borettslshavere bør ta det hensyn og vise hverandre den respekt at de sørger for at klesvask blir fjernet fra tørkestativene før helligdager og offentlige høytidsdager, senest kl. 17.00 lørdager og dager før høytidsdager.

TILLITSMENN/KVINNER: I hvert hus velges en tillitsmann/kvinne som skal fungere som kontakt mellom beboerne og styret. Han/hun bør skriftlig meddele styret ting som bør gjøres med eiendommen og formidle eventuelle klager fra borettslshaverne.

NB! Styremedlem er automatisk kontaktledd.

TEGLHAGEN BORETTSLAGS HUSORDENSREGLER.

Alle som flytter inn i et borettslag blir av BBL tildelt lover og ordensregler som gjelder for alle borettslag. Dette er et utdrag fra fellesregler, men er tilpasset vårt lag.

Hver enkelt borettslshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt, - reglene gjelder ikke bare plikter, men skal også sikre oss alle orden, ro og hygge i hjemmene og området. I hvert hus skal det være en tillitsmann som skal fungere som kontakt mellom beboerne og styret.

Husk det er viktig å snakke sammen og samarbeide i huset.

Alminnelige ordensregler

Sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre private eiendeler skal ikke plasseres i felles oppganger, kjellere eller loft - unntak bør være rullator og barnevogn etter avtale i huset.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting, risting av tøy, matter eller sengeklær. Risting eller banking av tepper må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy på snorene.

Utlufting fra leilighet må ikke foretas mot felles oppgang, slik at mat, røyk eller annen lukt sjenerer naboene.

Det skal ikke røykes i fellesarealer som oppgang, loft, kjeller og hobbyrom.

Det tillates ikke å holde husdyr som for eksempel hund eller katt.

Dører til loft og kjeller skal være lukket og kjellerdøren låst. Inngangsdøren låses kl. 21.00 i vinterhalvåret og kl. 22.00 om sommeren. De som har panelovn i fellesgang må holde utgangsdøren lukket når det blir kaldt, termostaten står på 8 grader.

Loft- og kjellervinduer lukkes opp i april og igjen i oktober. Pass på at nettingen er på plass, så ikke fugler kommer inn på loftet og rotter/mus eller andre dyr i kjelleren. Der det er takluker må disse lukkes ved regn og snøvær. La det være god gjennomtrekk begge steder.

Regler om ro i leilighetene.

Leilighetene må ikke brukes slik at den sjenerer naboer. Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Unngå støy i fellesganger, på loft og kjeller i samme tidsrom. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt i ovennevnte tidsrom.

Musikkøvelser er ikke tillatt. Radio og Tv må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl. 23.00.

Avfall og sortering.

Laget har avfallssortering for søppel, papir, mat og kompost for gress, blomster, kvist m.v. Containere med blått lokk er kun til papir og papp - brett sammen esker. I containere med svart lokk kastes vanlig søppel. Legg søppel i plastposer og knyt godt igjen. De grønne boksene i skap er til matavfall - her brukes de brune posene som ligger i skapet.

Containerne spyles 3-4 ganger på sommeren og de grønne boksene hver uke - dette for å unngå sjenerende lukt og mark.

Flasker, glass og metallbokser legges i containeren ved RIMI.

Renhold.

Hovedrengjøring av loft, kjeller og felles ganger foretas hver vår innen utgangen av juni. Vanlig vask av trapper foretas hver uke etter tur eller som husets beboere blir enige om. Trappene skal lakkes og bones minst et par ganger i året. Utgangsdøren settes inn med benarolje en gang pr. år. Vaktliste og ordensregler plasseres godt synlig i fellesgangen.

Garasjer og parkeringsplasser.

Garasjene skal brukes av biler som benyttes av andelseiere selv. Hvis garasje-plassen ikke brukes i henhold til husordensreglene, kan garasjeleien sies opp av styret. Ved salg eller utleie går garasjen tilbake til borettslaget og gis videre til den som står øverst på venteliste.

- (1) Garasje skal benyttes til bil eller motorsykel.
- (2) Kjøretøy skal være i jevnlig bruk og registrert.
- (3) Garasje kan ikke videre utleies/utlånes.

Hvis ikke disse 3 punktene overholdes, kan styret si opp leietager.

Biler parkeres i garasje (for de som har) eller på parkeringsplassene - de som ikke har garasje har fortrinnsrett til parkeringsplassene. Ved snøfall må parkeringsplassene være bilfri mellom kl 08.00 - 15.00 fordi BBL - HVS kun påtar seg måkejobben i denne tiden. Ellers skal plassene holdes fri for søppel og ugress av brukerne og husets beboere.

Det er kun en garasjeplass tilgjengelig pr. leilighet. Denne regelen har ikke tilbakevirkende kraft.

Uteområdet

Plenklipp og en del snømåking er satt bort til BBL - HVS, men måking fra utgangsdør til postkasser, containere og gaten må utføres av beboerne i huset - bruk vaktliste. Løvraking og andre større utarbeider tas på dugnad av oss alle som er friske og raske!

Det er ikke tillatt å kaste ut mat på bakken - dette for å unngå rotter, måker og andre dyr.

Problemer med fugl

I de husene hvor det er problemer med fugl gjelder følgende:

- Fuglepigger i takrenne (over/rundt verandaer): Andelseiere bekoster dette selv. Pris per meter er: ca. 70 kr hvis andelseier kjøper inn og utfører dette selv. Engers tar ca. 300-400 kr for å sette opp fuglepigger per meter.
- Fuglepigger på vindskier og pipe i hus med problemer med fugl: Borettslaget bekoster fuglepigger.

Tørkeplassen

skal ikke benyttes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 17.00 på dager før nevnte dager.

Sanitæranlegget

Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser, og skader på rør- og sanitæranlegget i leilighetene som skyldes frost er borettslagers ansvarlig for.

Badekar skal ikke brukes til klesvask. Fett og grut skal ikke tømmes i wc, vask eller sluk.

Bruk klorin en gang i blant for å unngå tette avløpsrør, - staking av vask og wc i leiligheten er borettslagers ansvar.

Meldinger

fra styret ved rundskriv eller oppslag i fellesganger gjelder på samme vis som ordensreglene bestemmer. Borettslagers har plikt til å les gjennom oppslagene og brev som legges i postkassen fra styret og forholde seg til det.

VEDLIKEHOLDSPLIKTEN:

Det henvises til § 7 i husleiekontrakten som lyder som følger:

7.1. Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygninger eller ved felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all

fornyning av tapet, maling og gulvtepper innenfor dører og vinduer, videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, radiatorer, elektriske panelovner, låser, komfyrer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparat - tavle eller sikringsboks, inkl. sikringer og sikringselementer, gasskraner, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterner, varmtvannsbeholdere, badekar, samt istandsetting og opptaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså skal andelseieren holde ved like ledninger og innretninger som han har opp og betaleutgifter til ovnsfeiling.

7.2. Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med tilbehør aktsomt. Han skal rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som han selv er skyld i eller som skyldes hans husstand, framleietagere eller andre som han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig.

7.3. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skadene han plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på hans kostnad. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjonen som trengs til kontroll med at andelseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

FORSIKRING: Bygningene er forsikret av borettslaget gjennom Boligbyggelaget. Oppstår det skader som dekkes av forsikringen, må borettslagets formann øyeblikkelig varsles. Skader på glass eller porselen dekkes av forsikringen, men egenandelen betales av den enkelte borettsshaver.

OVERFØRING AV ANDELER OG LEILIGHETER: Borettsshaverne henvender seg i denne anledning til Boligbyggelaget, som vil informere om dette.

FRAMLEIE: Når det gjelder framleie tas det også kontakt med Boligbyggelaget. Skjema for søknad om framleie og framleiekontrakt kan fås utlevert eller sendt den enkelte borettsshaver.

Styret retter en henstilling til andelseierne om at alle gjør sitt beste for å holde anlegget og utstyr for øvrig i best mulig stand, da dette jo er borettsshavernes felles eiendom.

Følgende retningslinjer gjelder for utbygging/ombygging av balkonger i Teglhagen Borettslag

1. Balkonger og terrasser skal ha et maksimumsmål på 5 m x 2,65 m, men skal uansett tilpasses og harmonere med øvrige balkonger og terrasser i borettslaget, og spesielt med andre terrasser/balkonger på det aktuelle huset.
2. Tegninger med materialspesifikasjon skal leveres til styret i god tid før arbeidet igangsettes, og utførelsen skal skje i henhold til de tegninger som blir godkjent.
3. Det skal i størst mulig grad benyttes treimpregnerte materialer av god kvalitet og med god dimensjonering. Ytterpanel skal ha samme materialutførelse som huset for øvrig. Undersiden av bjelkelaget skal i utgangspunktet kles med dryppfrie plater koblet til renne og nedløp, men det kan søkes om dispensasjon for dette for terrasser/balkonger i 1. etasje. Fundamentering skal skje med forsvarlig forankring til telefrie masser. Balkongen/terrassen skal settes inn med ettstrøks impregnering før overmaling med 2 strøk i husets farge.
4. Byggearbeidene skal oppføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter og av godkjent, faglig ansvarlig med kompetent håndverksmessig utdannelse og eller erfaring.
5. Andelseier er selv ansvarlig for å sørge for at alle dokumenter, godkjenninger etc som er nødvendig i forbindelse med byggesaksbehandlingen, innhentes.
6. Borettslaget krever at vår tekniske konsulent i OBOS kontaktes for igangsettelse slik at vedkommende kan foreta nødvendig kontroll underveis, og godkjenne byggearbeidene før balkongen/terrassen overtas og blir borettslagets eiendom.
7. Andelseieren betaler alle kostnader forbundet med oppføring av balkongen, herunder offentlige gebyrer.
8. Søknad om oppsetting av balkonger/terrasser må også sendes til kommunen.

Vedlikehold av veranda/balkong/terrasse i Teglhagen Borettslag

Utenom ved maling av hus, skal vedlikehold av verandaens/balkongens/terrassens innside bekostes av andelseiere selv. Dette gjelder både maling, gulv og vedlikehold av gulvet. De som har utvendig solskjerming/markise, må vedlikeholde og eventuelt erstatte denne selv, og den skal bekostes selv.

Følgende retningslinjer gjelder for plattinger i Teglhagen Borettslag

Plattinger i Teglhagen Borettslag skal:

- Et maksimum areal på 13,25 m².
- Ikke fundamenteres i bakken.
- Bygges i impregnert treverk.

Levegger på plattingene skal:

- Maksimum høyde på 1 meter og 70 cm i bakkant, skrånende ned til maksimum 1 meter rundt.
- Bygges i impregnert treverk.
- Males i husets farge.

Styret i borettslaget har fullmakt til å godkjenne plattinger innenfor disse bestemmelsene.

Andelseiere med platting plikter å:

- Ta alle kostnader med bygging.
- Ta alle kostnader til vedlikehold. Når huset males, males ikke plattingen. Dette skal gjøres og bekostes av andelseier selv.

Dersom platting av ymse grunner, f.eks. drenering rundt hus, må fjernes, må andelseier bekoste dette selv.

Hvis andelseier ikke vedlikeholder sin platting, kan styret kreve at andelseieren fjerner plattingen, på andelseiers bekostning. Borettslaget skal ikke ha noen utgifter på andelseiers plattinger.

Alle andelseiere som ønsker platting, må søke styret først.

Borettslaget skal ikke ha noen utgifter på plattinger.

Vedtekter for Teglhagen Borettslag

org. nr: 853 694 932

vedtatt på ordinær generalforsamling 30.05.2013.

Endringer vedtatt på generalforsamling 31.03.2016 og 28.04.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010, tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter 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 – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, levegger som er fastmontert, varmepumper, utelys, markiser og annen fastmontert solskjerming mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Alle typer harde levegger (eks. glass eller trevirke) som skal monteres på veranda eller balkong, skal ha en maksimal høyde på 60 cm over standard rekkverk. Levegger skal være avtagbare. Borettslaget har ingen vedlikeholdsplikt på leveggene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, herunder også balkonger/verandaer/terasser, som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også første gangs utskifting av varmtvannsbereder, og første gangs utskifting av sluk på bad med rør frem til rørledning.

(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.

(3) 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 tvangsfullbyrdslovens 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 fire andre medlemmer med 3 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(4) 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

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

(3) Ved stemmelikhet 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 besluttes 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.



Generalforsamling 2023

3116 Teglhagen Borettslag

Tid: Mandag 24.04.2023 kl 17.30

Sted: Hobbyrommet, Kong Trygves vei 8, Tønsberg



Til andelseierne i Teglhagen Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Mandag 24.04.2023 kl 17.30

Sted: Hobbyrommet, Kong Trygves vei 8, Tønsberg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Teglhagen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Teglhagen Borettslag
avholdes mandag 24.04.2023 kl 17.30
i Hobbyrommet, Kong Trygves vei 8, Tønsberg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra andelseierne Elisabeth Larsen og Pål Amundsen: Parkeringsplasser.
- B) Forslag fra andelseierne Elisabeth Larsen og Pål Amundsen: Bytte ytterdører.
- C) Forslag fra styret: Regler vedr venteliste for garasjer.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 2-3 medlemmer av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 13.04.2023
Styret i Teglhagen Borettslag

Marie Askjem Dahl Roger Andre Kristensen
Linda Herdlever Silje Solum Korbøl Gry Marthinsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Askjem Dahl	Moveien 2 B, Tjøme
Nestleder	Roger Andre Kristensen	Kong Trygves Vei 6
Styremedlem	Linda Herdlever	Kong Trygves Vei 8
Styremedlem	Silje Solum Korbøl	Kong Trygves Vei 4
Styremedlem	Gry Marthinsen	Kong Trygves Vei 6
Varamedlem	Eirin Elisabeth Hansen	Korten 4
Varamedlem	Hege Synnøve Kolsvik	Korten 6
Varamedlem	Håvard Elgesem Kostveit	Emil Olsens Vei 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Line Knudsen		Korten 6
Varadelegert		
Marie Askjem Dahl		Moveien 2 B, Tjøme

Valgkomiteen

Hege Synnøve Kolsvik	Korten 6
Linda Emilie Svendsen	Korten 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post teglhagen@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Teglhagen Borettslag

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.
Teglhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 853694932, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1012 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69

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

Teglhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter i 2022: 15
Antall behandlede saker: 93

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2022

Reparert og utbedret mange større og mindre feil i borettslaget (nestleder har reparert mange av dem selv, og spart borettslaget for mange penger). Malt ett hus og én veranda, rettet opp skjeve verandaer, byttet ødelagte dørlåser, levert gammel sykkel til Viking, fjernet gamle ledninger på loft, installert nye utekraner, anlagt 7 trappeavsatser, satt inn pipeinnsats i tre hus og byttet 13 sotluker, installert ny strømboks og tre elbilladere, byttet ut alle brannvarslerne i fellesarealene i alle hus, lagt nye gulvbelegg i 3 hus. Innhentet diverse tilbud og gjennomført befaringer, håndtert mange søknader, klager og henvendelser fra andelseiere, administrert garasjebytter, godkjent nye andelseiere, utlevert vår-, sommer-, og høstbrev, gjennomført to dugnader og grovavfallsinnsamling, gått inspeksjonsrunde på alle loft og i alle kjellere, hatt inspeksjon rundt brannvern, gjennomgått rapporter fra alle inspeksjoner, samt tilbakemeldinger fra alle beboere, gjennomført regnskapsmøte, budsjettmøte og generalforsamling.

Styrets planer for 2023

Male ett hus
Vaske 3 hus
Taksjekk av alle tak
Beskjære trær (hvis økonomien tillater dette)
Koble Kong Trygves vei 4 på kloaknettet (hvis dette er mulig når kommunen graver i gaten).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000 til større vedlikehold som omfatter maling av 1 hus.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter for 2023 blir kr 685.528. Dette er en økning på ca 30 % fra 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teglhagen Borettslag.

Lån

Teglhagen Borettslag har lån i DNB:

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB2	12121558791	8 194 962,00	30.03.23	127 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,24% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 har økt med kr 5.330 til kr 138.630.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TEGLHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 853 694 932, KUNDENR. 3116

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		956 566	961 874	956 566	863 402
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		85 093	205 162	-117 979	110 401
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-177 978	-210 471	-196 000	-144 000
Innsk. øremerk. bankkto		-279	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-93 164	-5 309	-313 979	-33 599
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		863 402	956 566	642 587	829 803

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	942 526	1 001 365
Kortsiktig gjeld	-79 124	-44 799
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	863 402	956 566

TEGLHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 853 694 932, KUNDENR. 3116

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 731 308	2 641 200	2 731 000	2 992 000
Andre inntekter	3	1 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 732 808	2 641 200	2 731 000	2 992 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 794	-6 233	-6 400	-6 800
Forretningsførerhonorar		-133 300	-130 045	-133 300	-140 000
Konsulenthonorar	7	-5 865	-4 150	-4 500	-5 000
Kontingenter		-10 400	-10 400	-10 400	-10 400
Drift og vedlikehold	8	-906 300	-852 418	-1 155 000	-785 000
Forsikringer		-177 905	-161 825	-168 300	-191 951
Festeavgift		-113 998	-97 229	-97 229	-113 998
Kommunale avgifter	9	-524 508	-495 195	-511 000	-682 000
Energi/fyring		-78 684	-101 232	-120 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 276	-274 554	-284 000	-308 000
Andre driftskostnader	10	-6 279	-19 663	-48 400	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 428 459	-2 289 864	-2 709 679	-2 518 299
DRIFTSRESULTAT		304 349	351 336	21 321	473 701
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 927	1 317	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-224 183	-147 491	-141 300	-365 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 256	-146 174	-139 300	-363 300
ÅRSRESULTAT		85 093	205 162	-117 979	110 401
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		85 093	205 162		

TEGLHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 853 694 932, KUNDENR. 3116

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 145 318	2 145 318
Miljøbankkonto, øremerket		56 027	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 201 345	2 145 318
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		154 439	0
Driftskonto OBOS-banken		323 288	440 677
Sparekonto OBOS-banken		464 799	560 688
SUM OMLØPSMIDLER		942 526	1 001 365
SUM EIENDELER		3 143 871	3 146 683
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 52 * 100		5 200	5 200
Udekket tap	14	-5 355 963	-5 441 056
SUM EGENKAPITAL		-5 350 763	-5 435 856
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 194 962	8 372 940
Borettsinnskudd	16	164 800	164 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	55 748	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 415 510	8 537 740
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 741	146
Påløpte renter		3 583	1 780
Annen kortsiktig gjeld	18	31 800	42 873
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 124	44 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 143 871	3 146 683

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 234 748
Mediaprodukter	280 800
Hagestell	96 720
Dugnad	62 400
Garasjeleie	60 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 734 908
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasjeleie	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 731 308

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 549, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 794.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 865
SUM KONSULENTHONORAR	-5 865

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-565 810
Drift/vedlikehold VVS	-24 682
Drift/vedlikehold elektro	-111 635
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 729
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 037
Kostnader dugnader	-34 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-906 300

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-524 508
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-524 508

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 294
Andre fremmede tjenester	-778
Andre kostnader tillitsvalgte	-549
Andre kontorkostnader	-1 206
Bank- og kortgebyr	-2 452
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 279

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 390
SUM FINANSINNTEKTER	4 927

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-224 183
SUM FINANSKOSTNADER	-224 183

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 145 318
SUM BYGNINGER	2 145 318

Gnr.1012/bnr.58 M. flere

Tomten er festet.

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

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,99 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2011	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 627 060
Nedbetalt i år	177 978
	-8 194 962
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-8 194 962

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-164 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-164 800

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-55 748
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-55 748

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnadsrefusjon	-31 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 800

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	164 800
Pantelån	8 194 962
TOTALT	8 359 762

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 145 318
TOTALT	2 145 318

4. INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag fra andelseierne Elisabeth Larsen og Pål Amundsen: Parkeringsplasser.**

Parkering i Teglhagen borettslag kan være en utfordring på visse tider av døgnet. Vi ønsker utbedring av dette.

Forslag:

1. Fast parkeringsplass til hver andelsleilighet.
2. Lage flere parkeringsplasser i Dronning Tyras vei. Ved flaggstangen slik som på motsatt side.
3. Parkeringsbevis for beboerne i Teglhagen borettslag for å kunne parkere i gatene hele døgnet.

Styrets innstilling:

Styret tror det blir vanskelig med faste parkeringsplasser for eksempel hvis man har to biler/ ingen biler, besøk etc. Vi kan ikke anlegge parkeringsplasser på motsatt side i Dronning Thyras vei fordi det ikke er vår tomt, men kommunens park. Styret foreslår også å lage parkeringsbevis for beboere/besøkende. Da vil det være enkelt å oppdage biler som ikke tilhører borettslaget.

B) Forslag fra andelseierne Elisabeth Larsen og Pål Amundsen: Bytte ytterdører.

Vi ønsker å fremme forslag til generalforsamlingen om å bytte ytterdørene i Teglhagen Borettslag. Dørene er gamle og slitte. Vi i Emil Olsens vei 7 har pusset og lakkert døren flere ganger, men den blir ikke pen. Det å bytte til nye dører vil gjøre at fasaden ser penere ut.

Styrets innstilling:

Styret har gjort et overslag på å bytte ytterdører, noe som er svært kostbart. Vi har 13 hus. Maleren som har malt de siste årene i borettslaget, har også behandlet dørene, slik at disse har blitt veldig fine. Styret foreslår at også inngangsdørene behandles når husene males i fremtiden. Styret innhenter pris på å behandle dørene, noe vi foreslår å gjøre oftere enn vi maler husene (forslag hvert 5. år). Styret foreslår også å legge tetningslist rundt dørene på høstdugnaden.

C) Forslag fra styret: Regler vedr venteliste for garasjer.

Det er for tiden mange på venteliste for garasjer, og det er flere som ønsker garasjeplass nr. 2 per leilighet. Styret foreslår derfor at hver leilighet kun kan ha én garasjeplass, med mindre det er tilgjengelige garasjeplasser, som da kan leies ut på korttidsleie (f.eks. 6 måneder).

Forslag til vurdering:

1. Vi gjør ingen endring i reglementet
2. Vi lager regel om at det kun er én garasjeplass tilgjengelig per leilighet.
3. Vi lager regel om at det kun er én garasjeplass tilgjengelig per leilighet, med mindre det er ledig garasjeplass og ingen venteliste, hvor man da kan leie garasjeplass (korttidsleie).

5. VALG AV TILLITSVALGTE VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Marie Askjem Dahl Kong Trygves vei 4 (Moveien 2 B, Tjøme)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Roger Andre Kristensen Kong Trygves vei 6

Silje Solum Korbøl Kong Trygves vei 4

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Ida Marie Vika Korten 4 (for Linda Herdlever)

Styremedlem som ikke er på valg:

Gry Marthinsen Kong Trygves vei 6

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eirin Elisabeth Hansen Korten 4

2. Hege Synnøve Kolsvik Korten 6

3. Håvard Elgesem Kostveit Emil Olsens vei 9

D. Som delegert til OBOS generalforsamling (06.06.23) foreslås:

[Navn] [Adresse]

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] [Adresse]

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hege Synnøve Kolsvik Korten 6

Linda Emilie Dokken Korten 2

[Navn] [Adresse]

Dato: 09.04.2023

I valgkomiteen for Teglhagen Borettslag
Hege Synnøve Kolsvik /s/
Linda Emilie Dokken /s/

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Teglhagen Borettslag

Møtedato: Mandag 24.04.2023

Møtetidspunkt: Kl. 17.30

Møtested: Hobbyrommet, Kong Trygves vei 8, Tønsberg.

Til stede: 14 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jørn Steihaug.

Møtet ble åpnet av Jørn Steihaug.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jørn Steihaug foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse navneopprop som bevis for at vedkommende eiere er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C. Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitner

Som fører av protokoll ble Jørn Steihaug foreslått.

Som protokollvitner ble Hege Synnøve Kolsvik og Silje Solum Korbøl foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150.000.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Forslag fra andelseierne Elisabeth Larsen og Pål Amundsen: Parkeringsplasser.
Saksframstilling: Parkering i Teglhagen borettslag kan være en utfordring på visse tider av døgnet. Vi ønsker utbedring av dette.

Forslag:

1. Fast parkeringsplass til hver andelsleilighet.
2. Lage flere parkeringsplasser i Dronning Tyras vei. Ved flaggstangen slik som på motsatt side.
3. Parkeringsbevis for beboerne i Teglhagen borettslag for å kunne parkere i gatene hele døgnet.

Styrets forslag til vedtak:

Parkeringsbevis for alle beboerne i borettslaget for å kunne parkere på parkeringsplass. Styret vil også søke kommunen om å få lov til å parkere i gaten.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.

B. Forslag fra andelseierne Elisabeth Larsen og Pål Amundsen: Bytte ytterdører.

Saksframstilling: Vi ønsker å fremme forslag til generalforsamlingen om å bytte ytterdørene i Teglhagen Borettslag. Dørene er gamle og slitte. Vi i Emil Olsens vei 7 har pusset og lakket døren flere ganger, men den blir ikke pen. Det å bytte til nye dører vil gjøre at fasaden ser penere ut.

Styrets forslag til vedtak:

Dørene behandles og lakkeres oftere og grundigere enn før.

Dette skal utføres av innleid maler.

Vedtak: Godkjent.

C. Forslag fra styret: Regler vedr venteliste for garasjer.

Saksframstilling: Det er for tiden mange på venteliste for garasjer, og det er flere som ønsker garasjeplass nr. 2 per leilighet. Styret foreslår derfor at hver leilighet kun kan ha én garasjeplass, med mindre det er tilgjengelige garasjeplasser, som da kan leies ut på korttidsleie (f.eks. 6 måneder).

Forslag til vurdering:

1. Vi gjør ingen endring i reglementet
2. Vi lager regel om at det kun er én garasjeplass tilgjengelig per leilighet.
3. Vi lager regel om at det kun er én garasjeplass tilgjengelig per leilighet, med mindre det er ledig garasjeplass og ingen venteliste, hvor man da kan leie garasjeplass (korttidsleie).

Forslag til vedtak:

Punkt 2 i forslaget. Tilføyelse i garasjeregler:

Det er kun en garasjeplass tilgjengelig pr. leilighet. Denne regelen har ikke tilbakevirkende kraft.

Vedtak: Godkjent.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Marie Askjem Dahl foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Roger Andre Kristensen foreslått.
 Som styremedlem for 2 år, ble Silje Solum Korbøl foreslått.
 Som styremedlem for 1 år, ble Ida Marie Vika foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Eirin Elisabeth Hansen foreslått.
 Som varamedlem for 1 år, ble Hege Synnøve Kolsvik foreslått.
 Som varamedlem for 1 år, ble Håvard Elgesem Kostveit foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Line Knudsen

Varadelegert Roger Kristensen og Marie Askjem Dahl

Vedtak: Valgt.

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
 Hege Synnøve Kolsvik og Linda Emilie Dokken

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl.: 18.40.

Protokollen signeres av

Jørn Steihaug /s/
 Møteleder og fører av protokollen

Silje Solum Korbøl /s/
 Protokollvitne 1

Hege S. Kolsvik
 Protokollvitne 2

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Marie Askjem Dahl	Kong Trygves vei 4	2023-2025
Nestleder	Roger Kristensen	Kong Trygves vei 6	2023-2025
Styremedlem	Gry Marthinsen	Kong Trygves vei 6	2022-2024
Styremedlem	Silje Solum Korbøl	Kong Trygves vei 4	2023-2025
Styremedlem	Ida Marie Vika	Korten 4	2023-2024



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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kong Trygves vei 8
3125 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: André Norrøne Volla

Oppdragsnummer: 1312240019

Telefon: 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.05.2024

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