

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Sildreveien 6, 3123 TØNSBERG

**Pen og velholdt leilighet med 2
soverom i fredelig borettslag på
barnevennlige Eik!**

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 målestør 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



aktiv.



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 / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 575 958,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 3 077 198,-
Felleskostn.: Kr 7 548,-
Selger: Heidi Nordkvelde

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total: 67/79 m²
Tomtstr.: 3035 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 82, bnr. 70
Andelsnr.: 11

Oppdragsnr.: 1312240030

Pen og velholdt leilighet med 2 soverom i fredelig borettslag på barnevennlige Eik!

Velkommen til Sildreveien 6!

Leiligheten har en fin beliggenhet i 2.etasje av firemannsbolig på Eik. Boligen har 2 soverom, godt med lagringsplass i kjeller og på loft, er malt i lune og moderne farger, og har en god planløsning. Du har en deilig balkong hvor du kan sette seg ut i solen og nyte det fine været mens du skuer ut over nabolaget. Dette, kombinert med en trygg og barnevennlig beliggenhet, gjør at boligen passer fint for en liten familie eller et par i startfasen.

Det er et rolig og veletablert borettslag med gang-/sykkelavstand til idrettsbane, skoler, barnehage og Eik "sentrum" som blant annet har frisør, matbutikker og apotek. Om du har større ærender går det regelmessig buss til Tønsberg sentrum om du ikke tar bilen.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	8
Om eiendommen	24
Energiattest	67
Nabolagsprofil	67
Eiendomskart	69
Reguleringsplankart	70
Kommuneplankart	72
Tegninger 4mannsbolig	74
Tegninger garasje	81
Ferdigattest 4mannsbolig	85
Ferdigattest garasjerekke	86
Informasjon fra forretningsfører	87
Ordensregler	89
Vedtakter	91
Protokoll generalforsamling 2024	114
Informasjon om el-bil	117
Forbrukerinformasjon	123
Budskjema	124



Behagelige og delikate fargevalg er gjennomgående i leiligheten



Kjøkkeninnredningen har fine profilerte fronter og plass til frittstående hvitevarer



Det er store vindusflater på flere vegger i stue og kjøkken som slipper inn lyset.

I stuen har du plass til sofagruppe ved utgangen til balkongen.





Det er 2 soverom i leiligheten.





Badet er helfisest med varmekabler i gulvet. Her har du dusjkabinett, toalett, servanttinnredning med skap og plass til vaskemaskin ved siden av.

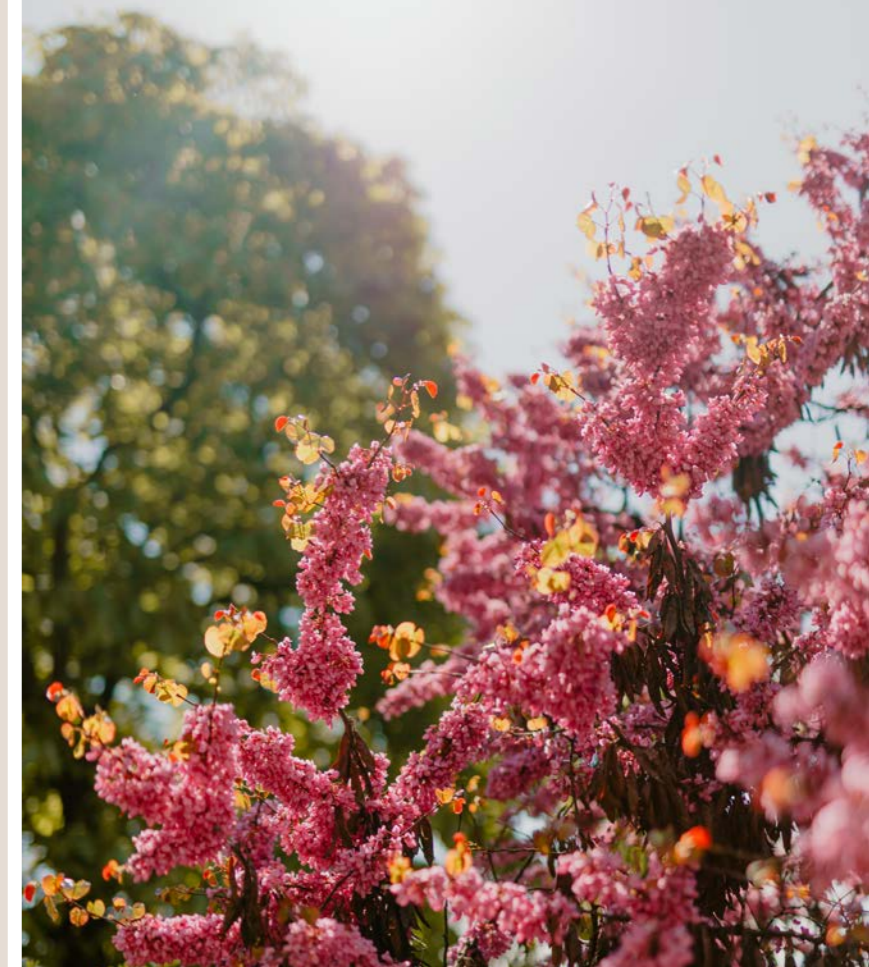
I entreen har du garderobeskap og plass til skostativ.

Entreen fører deg forbi bad og soverommene før du kommer inn i stue og kjøkken.





Balkongen er 8 m2 og har en fin og høy beliggenhet med lite innsyn og et fredelig utsyn over nabolaget.





Leiligheten har en fin beliggenhet i et veletablert borettslag med sykkelavstand Eik "sentrum".

Det er parkering i garasje (plass nr 11) og få skritt til bussholdeplassen om du vil la bilen stå.

Det er masse lagringsplass både på loft og i kjeller.





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: 67 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m² 2 kjellerboder 2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, stue/ kjøkken, bad/ vaskerom, 2 soverom

3. etasje

BRA-e: 0 m² 2 loftsbarer

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Ikke målbare arealer

Takhøyde i loftsbarer er for lav til å være målbart areal. Gulvareal er 16 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3035 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

Oppgitt areal og beregnet areal avviker. Oppgitt areal er 3656,8 m².

Beliggenhet

Beliggende i et etablert boligområde på Eik med umiddelbar nærhet til Eiktoppen med butikk, post,

apotek, legesenter, frisør mm. I gangavstand finner man både barnehage og flere skoletilbud som barne- ungdoms- og videregående skole. I tillegg er det umiddelbar nærhet til Wang toppidrett og Wang ung.

Flotte turområder finner man sommer som vinter. Lysløype med oppkjørt løypenett vinterstid og turstier resten av året. Iderttsanlegg, treningssenter mm er like i nærheten. Gode bussforbindelser til Tønsberg og jernbanestasjon, men også gangavstand for den som har litt ekstra tid. Fra eiendommen er det rask utfart til E18, mens innen 20 minutter finner man Torp flyplass, og også fergen til Østfold med Horten-Moss, eller Strømstad fra Sandefjord.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jon Nyvoll

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god.

Det kan likevel påberegnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjonen og utvendige

forhold som berøre bygningen er borettslagets ansvar.

Utvendig:

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2010-2011.

2 soverom og 1 vindu i stue er ifra 2023.

Malt hovedytterdør fra 2004.

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2023.

Balkong på 8,6 m².

Balkong er ifra 2023.

Firemannsbolg oppført i 2 etasjer i

trekonstruksjoner med saltak med loftsbarer.

Kjeller i mur med boder, felles rom og felles vaskerom.

Yttertak er lagt om på midten av 2000-tallet.

Noen yttervegger er kledd om og etterisolert.

Vinduer og dører er skiftet i ca 2010-2011.

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert.

Innvendig:

Gulv er laminat 2022, vegger har malt tapet og tak malte plater fra 2022.

Etasjeskiller består av tre / trebjelkela, etter byggemåte isolert.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier i flg styret i brl.

Mursteinspipe fra byggeår. Ildsted er ikke montert.

Fabrikk malte formpressede dører.

Våtrom:

Bad er pusset opp i 2005 før eier kjøpte. Eier har ingen dokumentasjon på bad.

Malte takplater i himling (malt med våtromsmaling i 2024), fliser på vegger.

Flislagt gulv m/varmekabler.

Ingen synlig membranløsning.

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett

og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 7,9%.

Kjøkken:

Innredning fra ca 1986 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk beslag.

Kjøkkenet er noe eldre, men i grei stand.

Kjøkkenventilator fra ca 2015 med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i kobber og noe plast, antatt fra 2004- 2005, noe av kobberrør er trolig ifra byggeår.

Innvendig avløp av plast, fra byggeår, noen er byttet på et senere tidspunkt. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Antatt normal levetid for plast rør er 25-50år.

Naturlig ventilasjon med ventiler. Tilfredsstillende ikke dagens krav.

Ca. 200 liters varmvannstank er plassert i kjellerboden.

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

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 30.05.2024 av Jon Nyvoll. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Noe sprekker i mykfug i overgang gulv/vegger. utvedret med ny fuge. Satt inn dusjkabinett i 2022 for å unngå vann direkte på gulv.

- Fuget dusjområde i overgang gulv/ vegger og malt tak med våtromsmaling i 2024 er utført på egeninnsats.

- Sprekk i grunnmur i kjeller. Målt ved taksering i 2022. Høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i leiligheten.

- Kledning, vinduer/dør og terrasse byttet på sørside i 2023 i regi av borettslaget. Arbeidet er utført av faglært.

- I egenerklæringsskjema til forrige eier, ble det gjennomført radonmåling i 2022, og ikke påvist unormale verdier. Radonmåling er ikke gjennomført i eiers tid.

Tilleggs kommentar:

Boligen ble drenert i 2022, det er gjort klart for elbilladere i samtlige garasjer i 2022. Eget gartnerfirma utfører hagearbeid fra sommeren 2024. Alt i regi av borettslaget og utført av faglært. Ny varmtvannsbereder fra 2022 i kjeller. Utført av faglært.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Leilighet 2.etasje:

67 m2 (p-rom)

Kjellerboder: 12 m2 (bra-e)

Lofts boder: 16 m2 (Gulvareal. Ikke målbart areal)

Parkering i garasjerekke.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 30.05.2024 av Jon Nyvoll.

Standard

Leiligheten er beliggende i 2.etasje av firemannsbolig i et borettslag med 3 firemannsboliger.

Ved inngangspartiet er det biloppstillingsplass og du har parkering i garasje (plass nr 11) hvor det er lagt opp til el-billader.

Du kommer inn i en åpen entré med garderobeskap og plass til skostativ. På veien inn mot stue og kjøkken har du 2 soverom og bad, samt åpning til kjøkken fra hallen.

Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning og rommet er malt i lune og moderne farger. På kjøkkenet har du grønn profilert innredning med god skap- og benkeplass. Det er en eldre innredning, men den er pent brukt og har mye bruk igjen. Det er fliser mellom overskap og kjøkkenbenk, som gjør renholdet til en drøm, og du har plass til frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenvindu som slipper lyset inn til kjøkkenbenken og ved vinduene på endeveggen har du plass til spisebord.

I stuen har du fin plass til sofagruppe ved utgangen til balkongen.

Det er flere store vinduer på alle vegger i rommet som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Det er 2 soverom i boligen, så om du ikke trenger det som f.eks barnerom kan det minste soverommet fint brukes som kontorplass og gjesterom.

Badet ble pusset opp i 2005 og er helfliset med varmekabler i gulvet. Det er satt inn dusjkabinett og du har frittstående toalett. Under servantinnredningen er det laget plass til vaskemaskin ved siden av skapene.

Balkongen er 8 m2 og et deilig sted å sette seg ut med en kopp kaffe. Her kan du slappe av i loungemøblene og nyte roen i nabolaget. Den høye

beliggenheten gir deg en fin og privat plass med utsyn over nabolaget.

Du har lagringsplass i boder i kjeller og 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:

Innvendig > Overflater:

Det er avvik:

Mangler noe listing/avslutning i på nytt laminat gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Trenger noen lister, avslutninger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Noe lyd gjennomgang må påregnes da dette er en eldre bolig.

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.

Fungerer med mindre skjevheter på gulv.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er påvist andre avvik:

Pipe er fra byggeår og noe eldre.

Parkett og takplater er lagt inn mot pipeløp i stue/gang.

På soverom trukket ut på riktig måte.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kan bli kommentert på et feiertilsyn.

Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling;

Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Badet må kun brukes med lukket dusjkabinett. Hvis det skal dusjes direkte på flis må det påberegnes full restaurering.

Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

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

Gulv har litt lite fall, og stedvis noe motfall.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må brukes lokket dusjkabinett, hvis dusj rett på flis må det påberegnes full oppgradering.

Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Type sluk gjør vanskelig å besiktige membran.

Slukrist er mye forskjøvet i forhold til slukket.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Badet vil fungere med forsiktig bruk med lukket dusjkabinett, det er viktig å rengjøre slukket regelmessig. Ved dusjing rett på flis må det påberegnes full rehabilitering av badet.

Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er påvist begrenset ventilering/
luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke
avviket.

- Bedre ventilering må etableres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor for grunnpakke

Internett og TV. Eventuell oppgradering av
kanalpakke bekostes av andelseier.

Parkering

Det medfølger egen garasje plass i garasjerekke.

Garasjer står på festet tomt.

Det er opplegg for el-billader i alle garasjer.

Andelseierne må kjøpe selve laderen (modell Zaptec
Pro) og betale for monteringen av denne. Deretter
tegnes et abonnement hvor det betales etter
forbruk.

Biler bør hovedsakelig stå i garasjen. Andre skal
parkere bilene på anviste parkeringsplasser.
Besøkende parkerer bilene mest mulig
hensiktsmessig i forhold til øvrig ferdsel på
området.

Forsikringsselskap

If skadeforsikring

Polisenummer

587823

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

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

Energikarakter

G

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 2 490 000

Info kommunale avgifter

Fellesregning sendes borettslaget i 4 terminer.

Det betales kommunale avgifter for vann, avløp,
renovasjon, feiing og tilsyn.

Formuesverdi primær

Kr 711 827

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 704 941

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, innboforsikring.

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. 7348,-

Dugandsgebyr kr. 200,-

I felleskostnader inngår blant annet kabelTV,
Internett, avdrag felles lån, strøm og vedlikehold
fellesarealer, festeavgift, kommunale avgifter og
felles forsikring.

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

varsel.

Det er nå varslet endring av felleskostander den 17.11 2024 at de vil øke den 01.01.2025 med 7%. Grunnen til dette er økning i kommunale avgifter og forsikringspremie, økte renter og økning i andre faste utgifter som TV/bredbånd. Det vil utgjøre en økning på ca 530kr i mnd.

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 besluttes gjennomført.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7548

Andel Fellesgjeld

Kr 575 958

Fellesgjeld pr. dato

30.05.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordre Eik Borettslag

Organisasjonsnummer

953788365

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Nordre Eik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Nordre Eik Borettslag består av 12 andelsboliger fordelt på 3 firemannsboliger.

Styreleder er Tom Ravndal

Revisor er BDO

På generalforsamling i 2023 ble det vedtatt at dugnader er avvikler og arbeidet som er helt nødvendig å utføre settes bort.

På ekstraordinær generalforsamling i 2023 ble det vedtatt at andelseierne kan montere varmpumper ihht retningslinjer som er utarbeidet.

Styrets arbeid 2023:

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er utført og styret har fulgt prosjektet tett. Det er gjort en total utskiftning av kledning, isolasjon, vinduer, dører, terrasser og taknedløp på alle terrasseveggene. OBOS har bistått med å lede prosjektet.

Det er inngått avtale med Tønsberg Hageservice som har ansvaret for å klippe plenen, klippe hekker, måke rundt søppelcontainerne og holde styret orientert om eventuelle utfordringer. Blant annet måtte styrets leder måke garasjetakene i vinter.

Styrets arbeid 2022:

Et gjennomgående tema har vært nødvendig vedlikehold. Styret arbeider kontinuerlig med vurdering og tilpasning av borettslagets kollektive

avtaler knyttet til forsikring, internett/TV, snørydding osv. Det er inngått ny treårig avtale med Telenor om leveranse av TV/bredbånd. Styret klippet selv plenen i 2022 og sparte med det 40 000,-.

Det er drenert rundt de tre hovedbygningene, asfaltert med utvidet grunnarbeid, skiftet kjellervinduer og arbeidet med utskifting av rekkverk ble påbegynt. Styret var ikke fornøyd med deler av arbeidet og fremdriften. Det er derfor inngått en avtale med OBOS Prosjekt som heretter vil bistå i styringen av vedlikeholdsarbeidet fremover.

Det har vært nødvendig å skifte flere varmtvannstanker og det har også vært et par uhell som er bekostet av borettslaget. Med god hjelp fra andelseierne har det blitt ryddet godt i kjellerne. Det er bestemt å foreta vedlikeholdsarbeid også i 2023 og det kan bli aktuelt med ytterligere utbedringer i 2024. Det kan bety ytterligere økning av husleien.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016: Maling av fasader. Har i tillegg byttet ut kledning hvor dette trengtes.

2012 - 2012: Bygging 12 stk. nye garasjer. Riving av 9 stk. gamle garasjer, oppføring av 12. stk nye garasjer. Igland garasje står for prosjektet.

2022 - 2023: Fasader. Utskiftning av kledning, isolasjon, vinduer, dører, terrasser og taknedløp på alle terrasseveggene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS04-98208080008

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats pr. 30.05.2024: 6,10% pa.

Restløpetid: 38 år, 11 mnd

Saldo pr. 30.05.2024: 6 911 481,-

Andel av saldo: 575 958,-

Flytende rente.

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Låneopptak på kr 2 400 000 utbetales fom 1.5. 2023 som går til vedlikehold av eiendommene

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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 ekstra gebyr på kr. 7 981,-.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2022 viste et resultat på kr. 1 560 367,- i underskudd mot et budsjett på kr. 507 813,- i underskudd. Budsjettet for 2023 var kr. 4 068 113,- i underskudd og endte med kr. 2 543 978,- i underskudd. Budsjettet for 2024 er kr. 151 513,- i underskudd.

I posten drift og vedlikehold i budsjett for 2023 er det beregnet kr 4 066 800 til større vedlikehold som omfatter totalrenovering av balkongveggene med balkonger på de tre bygningene.

Borettslaget er inne i en vedlikeholdsprosess, så økning av felleskostnader må påregnes. Styreleder informerer om at det mest sannsynlig ikke blir betydelig økning i 2024 eller 2025.

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:

- 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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og 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, inntakssikring, 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, sluk, varmtvannsbereder, rør, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- 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.

- Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

Husordensregler:

- Beboere i 1.etg. vasker nedre gang, utgangstrapp

og kjellertrapp minimum en gang pr uke. Beboere i 2.etg. vasker gangen i 2.etg, trappa ned og loftstrappa en gang pr uke. Loft og kjeller rengjøres to ganger årlig.

- Vedlikehold av vinduer i fellesrom skal beboerne utføre i hht tidligere fattet bestemmelse. Denne skal foretas i god tid før lakken er blitt slitt vekk. Materialer fås ved henvendelse til styret.
- Kjelleren må luftes godt ut i sommermånedene, mens det om vinteren luftes bare når det er mildt. Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på. Vinduene på loftet skal være lukket om vinteren.
- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene da andre ting kan medføre tilstopping som igjen kan medføre store utgifter for borettslaget.. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den som har forårsaket tilstoppingen. Rense sluk og vannlås skal gjøres jevnlig og matavfall skal i matavfallsboksene – ikke i restavfallscontaineren. Fellesboder skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel/ grovavfall eller lignende.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet må ingen støyende maskiner eller apparater brukes. At det også på andre måter tas hensyn, slik at naboene får sin nattesøvn, er en selvfølge. Det er ikke veldig godt isolert mellom leilighetene. Risting av matter, sengetøy og lignende fra vinduer og balkonger må ikke forekomme. Lufting av tøy på balkong må ikke henge slik at det når nedenfor balkonggulvet og sjenerer naboens vinduer. Lek og unødvendig opphold i gangene bør vi prøve å unngå. Det må ikke settes opp klesknagger i trappeoppgangene. Kjellerdør og loftsdør skal til enhver tid være låst og hoveddør i hovedsak være lukket. Ytterdør skal holdes låst etter kl. 21:00.
- For å unngå angrep av sopp, råte og

innsektsangrep i kjeller er det viktig at man lagrer ved på følgende måte: Veden må være tørr, lagres opp fra gulv på lecablokker, og minst 30 cm ut fra yttervegg, og ikke så høyt at den berører taket. Luften skal sirkulere og det må være god gjennomtrekk. Ved avsluttet fyringssesong må kjellergulvet rengjøres for flis og avfall, god restved om omstables. Ventilåpninger i dører og vegger må ikke tildekkes og eventuelle luftvinduer bør stå åpne i sommerhalvåret.

- Borettslagets innkjøpte hage- og gårdsredskaper tar vi vare på og setter i hus etter bruk. Disse må ikke benyttes av barna som leketøy.
- Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området. På vinteren er det særlig viktig at hver enkelt sørger for at brøytemannskaper ikke møter for mange hindre. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller legge opp båter for vinteren i bomiljøet.

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes og godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

På generalforsamling i 2024 ble det vedtatt å avvike dugnader. Det har vært innbetalt dugnadsgebyr, og dette utgår fra 2025. Dugnadsgebyr som har vært og blir innbetalt blir ikke tilbakebetalt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 82, bruksnummer 70 i Tønsberg kommune.Andelsnr. 11 i Nordre Eik Borettslag med orgnr. 953788365

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/82/70:

08.09.1959 - Dokumentnr: 502621 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

08.09.2004 - Dokumentnr: 12885 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2004 - Dokumentnr: 12886 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:82 Bnr:588

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.09.2004 - Dokumentnr: 12887 - Erklæring/avtale
Denne eiendom kan ikke overdras uten at andel i felles

avkjørsel gbnr.82 bnr.587 følger med.

01.07.1922 - Dokumentnr: 900073 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:82 Bnr:16

19.02.1935 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:82 Bnr:136

20.01.1976 - Dokumentnr: 500398 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:82 Bnr:449

20.01.1976 - Dokumentnr: 500399 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:82 Bnr:450

20.01.1976 - Dokumentnr: 500400 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:82 Bnr:451

30.08.2004 - Dokumentnr: 12417 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:82 Bnr:587

08.09.2004 - Dokumentnr: 12882 - Grensejustering
Gnr.9465 bnr.1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2004 - Dokumentnr: 12884 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:82 Bnr:588

01.01.2020 - Dokumentnr: 801785 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:82 Bnr:70

01.01.2024 - Dokumentnr: 367090 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:82 Bnr:70

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 4mannsbolig, datert 29.07.1960.

På ferdigattesten er det notert:

Mangler plate f. feieluke på loft. Feieluke i kjeller flyttes fra vedbod til felles rom.

Det foreligger ferdigattest for riving og oppføring av rekkegarasjer, datert 01.09.2013.

Det foreligger innvendige, utvendige og snitt-tegninger av 4mannsbolig, datert 16.11.1952.

Det foreligger innvendige, utvendige og snitt-tegninger av rekkegarasje, datert 29.05.2012.

På originale tegninger står bad og wc oppført som to separate rom, de er i dag slått sammen til ett rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.07.1960.

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 boligbebyggelse (nåværende) og ras- og skredfare.

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan og det er ikke omfattet av 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.

Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)
575 958 (Andel av fellesgjeld)

3 065 958 (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)

3 077 198 (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 deknings salg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44200,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8
3111 Tønsberg
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

07.06.2024

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.



Eik - Tønsberg

Eik ligger 3 km fra Tønsberg sentrum og er et populært boligområde.

I området er det flotte turområder som kan brukes både sommer som vinter. På sommeren kan et bad i Merkedammen anbefales. Lysløype kjøres opp på vinteren og her kan man gå en runde på 7,2 km.

Det er mange merkede stier i område enten man ønsker å løpe, gå eller en kulturell opplevelse.

På Eiktoppen og Eiksenteret finner man blant annet apotek, blomsterbutikk, flere dagligvarebutikker, lege og hudpleie.

Dette er nabolaget for deg som ønsker både en sentrumsnær beliggenhet og fordelen med en landlige beliggenheten hvor du kan nyte roen på balkongen eller deilige turer i skogen med eller uten ski på beina. Området er barnevennlig med flere lekeplasser og gangavstand til skole og barnehage.



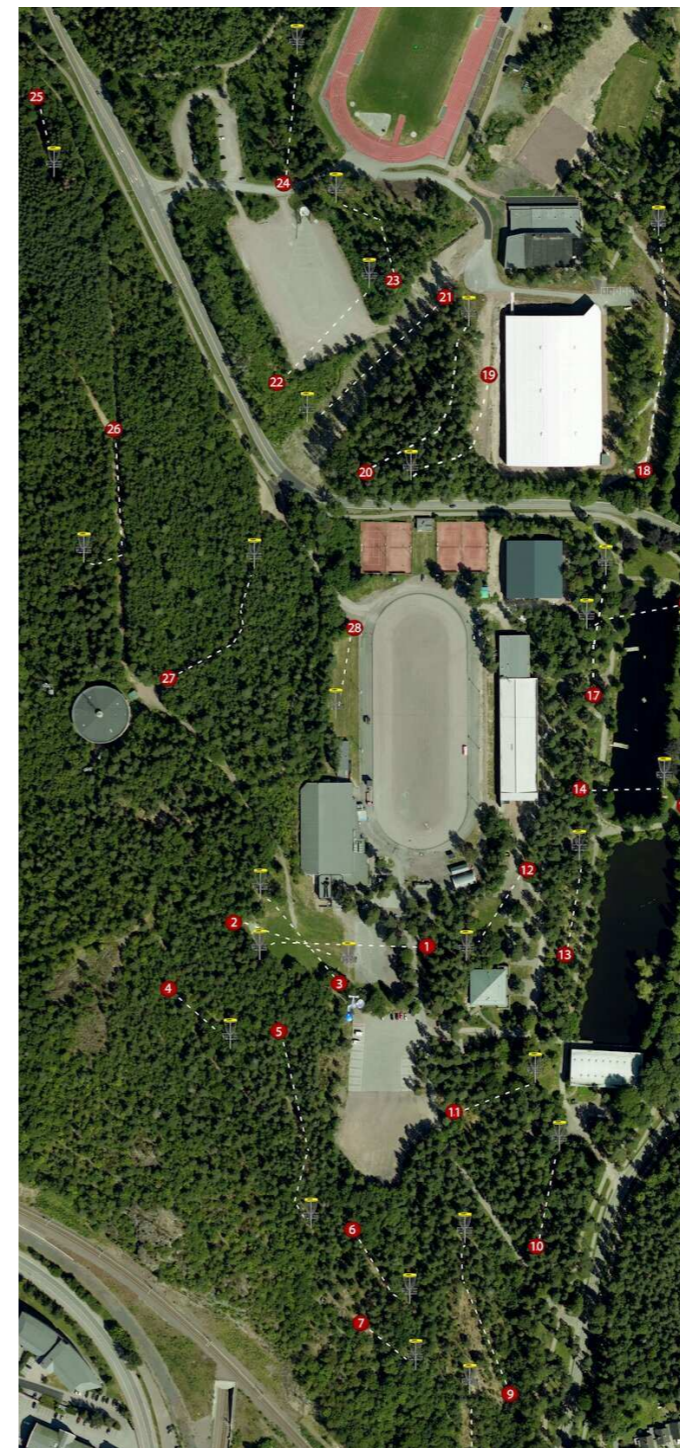


Det er mange aktiviteter som tilbys på Eik. Hva med en tur til Merkedammen og Freesbeegolf ved Messa. Idrettshaller, og baner for mange idretter samt toppidrettstilbud som Wang og Wang Ung finner du i området.



Oseberghaugen

Tønsberg Frisbeegolfbane



Tønsberg Frisbeegolfbane er en av Norges eldste baner, og den er veldig godt besøkt, med over 500 spilte runder hver uke i sommerhalvåret. Banen består i 2019 av 26-29 hull, hvor det lengste hullet er ca 140 meter, og det korteste er rundt 50 meter. For oppdatert banekart kan det være lurt å gå innom facebooksidene til Tønsberg Frisbeegolf, der ukentlige konkurranser også annonseres.

30-60 spillere stiller ukentlig på tirsdagsgolf gjennom hele sommerhalvåret, og her er det åpent for alle å være med. Det er gratis å spille på banen.

Det er også en 20-hulls Frisbeegolfbane ved Vearhallen på Vear.

Frisbeegolf (diskgolf) spilles med en egen type frisbee. Hensikten med spillet er å komme seg fra utkaststed og til kurv på færrest mulig kast.

Bilde og tekst hentet fra: <http://tbgfrisbee.no/banen.htm> og <https://www.visitvestfold.com/no/tonsberg/aktiviteter/?tlp=2559733&name=Frisbeegolfl>

En idrettsungdomsskole
Skolen ligger på Eik, med naturen og flotte treningsfasiliteter i umiddelbar nærhet. Fra bussterminalen i Tønsberg (VKT) er det satt opp egne busser til og fra skolen, som ligger kun 20 minutters gang unna sentrum

Glede ved læring og aktivitet
Elevene ved WANG Ung skal erfare gleden ved trening og aktivitet, og bli motivert til videre satsing på idrett. Vi vet at alle er forskjellige, så våre trenere er opptatt av at hver enkelt skal få trening tilpasset sitt nivå.
Kvalitet, trygghet, mangfold og variasjon er viktige stikkord for oss. Individuell mestring og sosialt samhold er viktig for å oppleve trivsel og tørre å utfordre egne grenser.

Mer trening enn en vanlig skole
På WANG Ung Tønsberg får elevene både tid til skole og trening. Utover den fastsatte læreplanen får elevene fire organiserte treningsøkter på 90 minutter hver uke. WANG har utviklet et unikt profilmag som heter "Utvikling av unge idrettsutøvere". I tillegg får elevene en ekstra time matematikk hver uke.

Norges mest kompetente trenere
På WANG Ung møter du noen av Norges mest kompetente trenere. Det bidrar til at du får et realistisk innblikk i hva et liv som fremtidig toppidrettsutøver innebærer.
Vår jobb er å sørge for at våre elever får de rette utfordringer og den riktige treningen i et sunt og godt utviklingsmiljø. Vi setter eleven i sentrum og gjør alt det vi kan for at de vil lykkes med sine drømmer som elev og som idrettsutøver.

Vi er opptatt av å se hver enkelt elev og lover tett oppfølging både fra trenere og lærere.

Kilder: <https://wang.no/>, <https://docplayer.me/9243147-Ung-wang-ung-tonsborg-aktiv-kropp-aktivt-hode.html>
<https://www.judo.no/toppidrett/wang-toppidrett-soknadsfrist/>



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

📍 Sildreveien 6, 3123 TØNSBERG

🏠 TØNSBERG kommune

gnr. 82, bnr. 70

Andelsnummer 11



Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 30.05.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 20833-1091

Referansenummer: KE1717

Autorisert foretak: Tønsberg Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Nyvoll



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.

TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og gamle Vestfold fylke.

Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen flere ansatte en eier.

Jon (eier) startet byggmester bedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) bygg ingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighets prosjekter.

Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer.

Jon tok utdanning som takst ingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon Nyvoll

Uavhengig Takstingeniør

jon@tbg-takst.no

990 82 621



Oppdragsnr.: 20833-1091

Befaringsdato: 30.05.2024

Side: 2 av 16

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet.

Leiligheten tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god.

Det kan likevel påberegnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjonen og utvendige forhold som berøre bygningen er borettslagets ansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2010-2011.
2 soverom og 1 vindu i stue er ifra 2023.
Malt hovedytterdør fra 2004.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2023.
Balkong på 8,6 m2.
Balkong er ifra 2023.

Firemannsbol oppført i 2 etasjer i trekonstruksjoner med saltak med loftsboer.

Kjeller i mur med boder, felles rom og felles vaskerom.
Yttertak er lagt om på midten av 2000-tallet.
Noen yttervegger er kledd om og etterisolert.
Vinduer og dører er skiftet i ca 2010-2011.
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er laminat 2022, vegger har malt tapet og tak malte plater fra 2022.
Etasjeskiller består av tre / trebjelkela, etter byggemåte isolert.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier i flg styret i brl.
Mursteinspipe fra byggeår. Ildsted er ikke montert.
Fabrikk malte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad er pusset opp i 2005 før eier kjøpte. Eier har ingen dokumentasjon på bad.
Malte takplater i himling (malt med våtromsmaling i 2024), fliser på vegger.
Flislagt gulv m/varmekabler.
Ingen synlig membranløsning.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 7,9%.

KJØKKEN

Innredning fra ca 1986 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk beslag.
Kjøkken er noe eldre, men i grei stand.
Kjøkkenventilator fra ca 2015 med avtrekk ut.. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber og noe plast, antatt fra 2004-2005, noe av kobberrør er trolig ifra byggeår.
Innvendig avløp av plast, fra byggeår, noen er byttet på et senere tidspunkt. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Antatt normal levetid for plast rør er 25-50år.
Naturlig ventilasjon med ventiler. Tilfredsstillende ikke dagens krav.
ca. 200 liters varmvannstank er plassert i kjellerboden.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

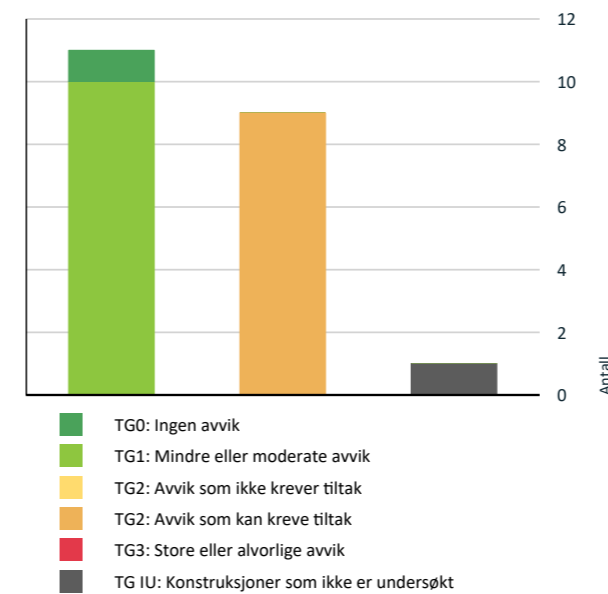
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest 29.07.1960.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligen. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk. Eiendommen er vurdert slik den fremstod på berfaringsdagen. Energiattest fremlegges hos megler. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som er normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens andelens vegger. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Kommentar
I følge eidsomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2010-2011. 2 soverom og 1 vindu i stue er ifra 2023.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør fra 2004.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 8,6 m².
Balkong er ifra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TG 2 Andre utvendige forhold

Firemannsbol oppført i 2 etasjer i trekonstruksjoner med saltak med loftsboder.
Kjeller i mur med boder, felles rom og felles vaskerom.
Yttertak er lagt om på midten av 2000-tallet.
Noen yttervegger er kledd om og etterisolert.
Vinduer og dører er skiftet i ca 2010-2011.
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv er laminat 2022, vegger har malt tapet og tak malte plater fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler noe listing/avslutning i på nytt laminat gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trenger noen lister, avslutninger.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av tre / trebjelkela, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe lyd gjennomgang må påregnes da dette er en eldre bolig.

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.

Fungerer med mindre skjevheter på gulv.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier i flg styret i brl.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Ildsted er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipe er fra byggeår og noe eldre.
Parkett og takplater er lagt inn mot pipeløp i stue/gang.
På soverom trukket ut på riktig måte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kan bli kommentert på et feiertilsyn.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikk malte formpressede dører.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

VÅTROM

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er pusset opp i 2005 før eier kjøpte. Eier har ingen dokumentasjon på bad.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte takplater i himling (malt med våtromsmaling i 2024), fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet må kun brukes med lukket dusjkabinett. Hvis det skal dusjes direkte på flis må det påberegnes full restaurering.

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv m/varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gulv har litt lite fall, og stedvis noe motfall.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må brukes lokket dusjkabinett, hvis dusj rett på flis må det påberegnes full oppgradering.

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlig membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Type sluk gjør vanskelig å besiktige membran. Slukrist er mye forskjøvet i forhold til slukket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Badet vil fungere med forsiktig bruk med lukket dusjkabinett, det er viktig å rengjøre slukket regelmessig. Ved dusjing rett på flis må det påberegnes full rehabilitering av badet.



2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Bedre ventilering må etableres.

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 7,9%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra ca 1986 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk beslag. Kjøkken er noe eldre, men i grei stand.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra ca 2015 med avtrekk ut.. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og noe plast, antatt fra 2004-2005, noe av kobberrør er trolig ifra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp av plast, fra byggeår, noen er byttet på et senere tidspunkt. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Antatt normal levetid for plast rør er 25-50år.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler. Tilfredsstillende ikke dagens krav.

TG 1 Varmtvannstank

ca. 200 liters varmtvannstank er plassert i kjeller-boden.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

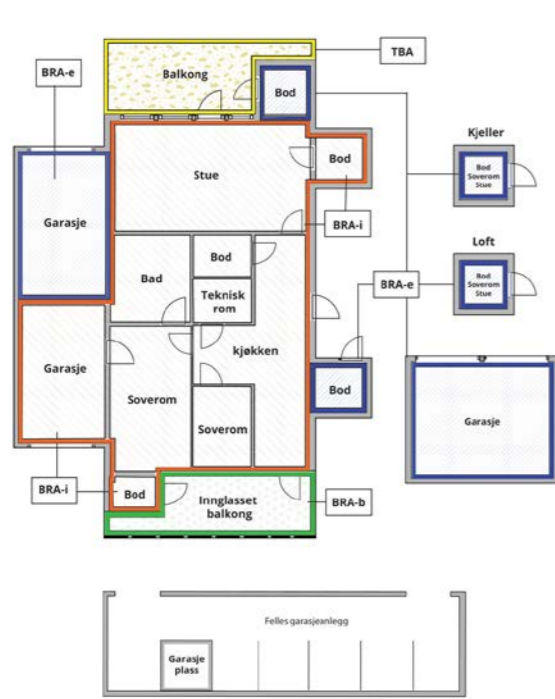
Hva er måleverdig areal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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)				
2-Etasje	67			67	8		67
Kjeller		12		12			12
Loft						16	16
SUM	67	12			8		
SUM BRA	79					16	95

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2	
Loft		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest 29.07.1960.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	67	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2024	Jon Nyvoll	Takstingeniør
	Heidi Nordkvelde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	70		0	3035 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sildreveien 6

Hjemmelshaver

Nordre Eik Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/NORDRE EIK BORETTSLAG	953788365	11	OBOS	Nordkvelde Heidi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	28 905 31.12.2023	588 831 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på nordre Eik med gangavstand til busstopp m/hyppige bussavganger til Tønsberg sentrum. Kort vei til barnehage, ungdoms-, barne-, og videregående skole. På Eik har du Eiktoppen med bl.a. MENY dagligvareforretning, blomsterforretning, apotek, tannlege og legekontor. Du har også Eiksenteret med REMA 1000 dagligvareforretning med post i butikk. Kort vei til Eik idrettsanlegg og idrettshall. Flotte turområder i umiddelbar nærhet med bl.a. lysløyper.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Pent opparbeidet have rundt 4-mannsboligen med stor gressplen beplantet med busker og blomster. Stor asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det tilhører 1 garasje plass i en felles garasje rekke. Den er på ca.15 m2 med leddet garasjeport med el. motor.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1959

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gjennomlest.	Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat		Gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei
Megler		Gitt informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Var tilstede og ga informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/KE1717>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312240030	
Selger 1 navn	
Heidi Nordkvelde	
Gateadresse	
Sildreveien 6	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3123
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	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
2	
Antall måneder	
7	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
DnB	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: HN

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Noe sprekker i mykfug i overgang gulv/vegger. Utbedret med ny fuger. Satt inn dusjkabinett i 2022 for å unngå vann direkte på gulv.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Fugget i dusjområdet i overgang gulv/vegger. Malt tak med våtromsmaling 3 strøk i 2024.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse: Sprekk i grunnmur kjeller. Målt ved taksering 2022, høydeforskjell på over 15mm gjennom hele rommet i leiligheten.
- 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: Nei
- 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: HN

2

Document reference: 1312240030

Document reference: 1312240030

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kledning, vinduer/dør og terrasse byttet på sørside i 2023. Arbeidet er i regi av borettslaget og satt bort til fagfolk.
Arbeid utført av	Ukjent

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse I egenerklæringskjema fra forrige eier, ble det gjennomført radonmåling i 2022, ikke påvist unormale verdier. Ikke gjennomført i eiers tid.

21.1 Radonmåling

Ar	2022
Verdi	Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

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

Boligen ble drenert i 2022, det er gjort klart for elbilladere i samtlige garasjer i 2022. Eget gartnerfirma utfører hagearbeid fra sommer 2024. Alt i regi av borettslaget, arbeidet er utført av fagfolk. Ny varmtvannsbereider fra 2022 i kjeller. Utført av fagfolk, samsvarserklæringskjema i Boligmappa.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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.

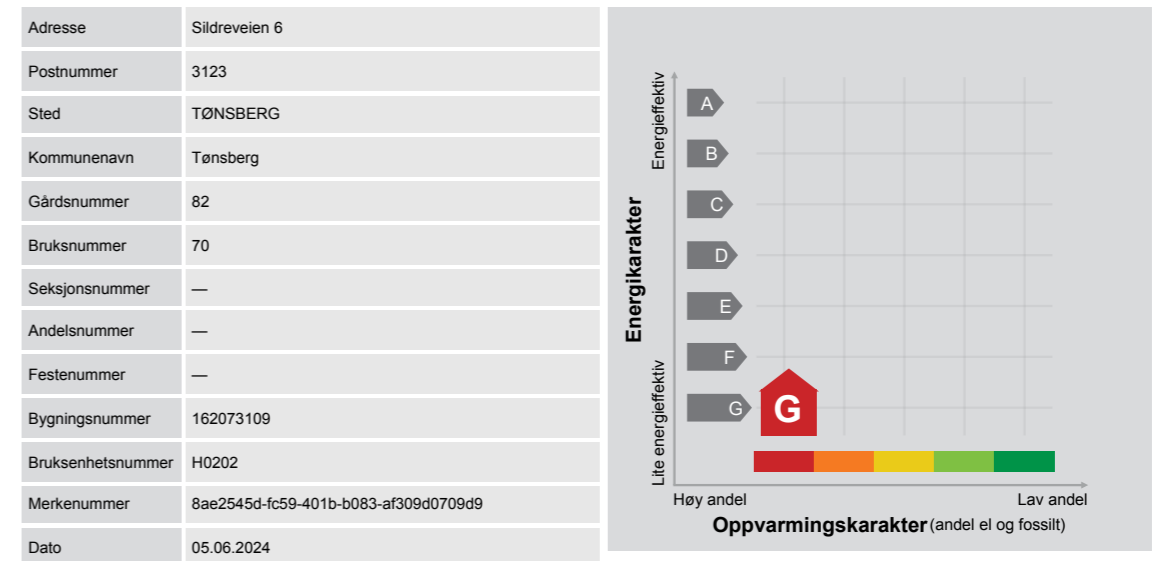
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1312240030

Document reference: 1312240030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Nordkvelde	181aaa0e5500adcb4842d49 e44597fc285a6745d	25.11.2024 13:35:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

ENERGIATTEST



Document reference: 1312240030

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.

- 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>

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.

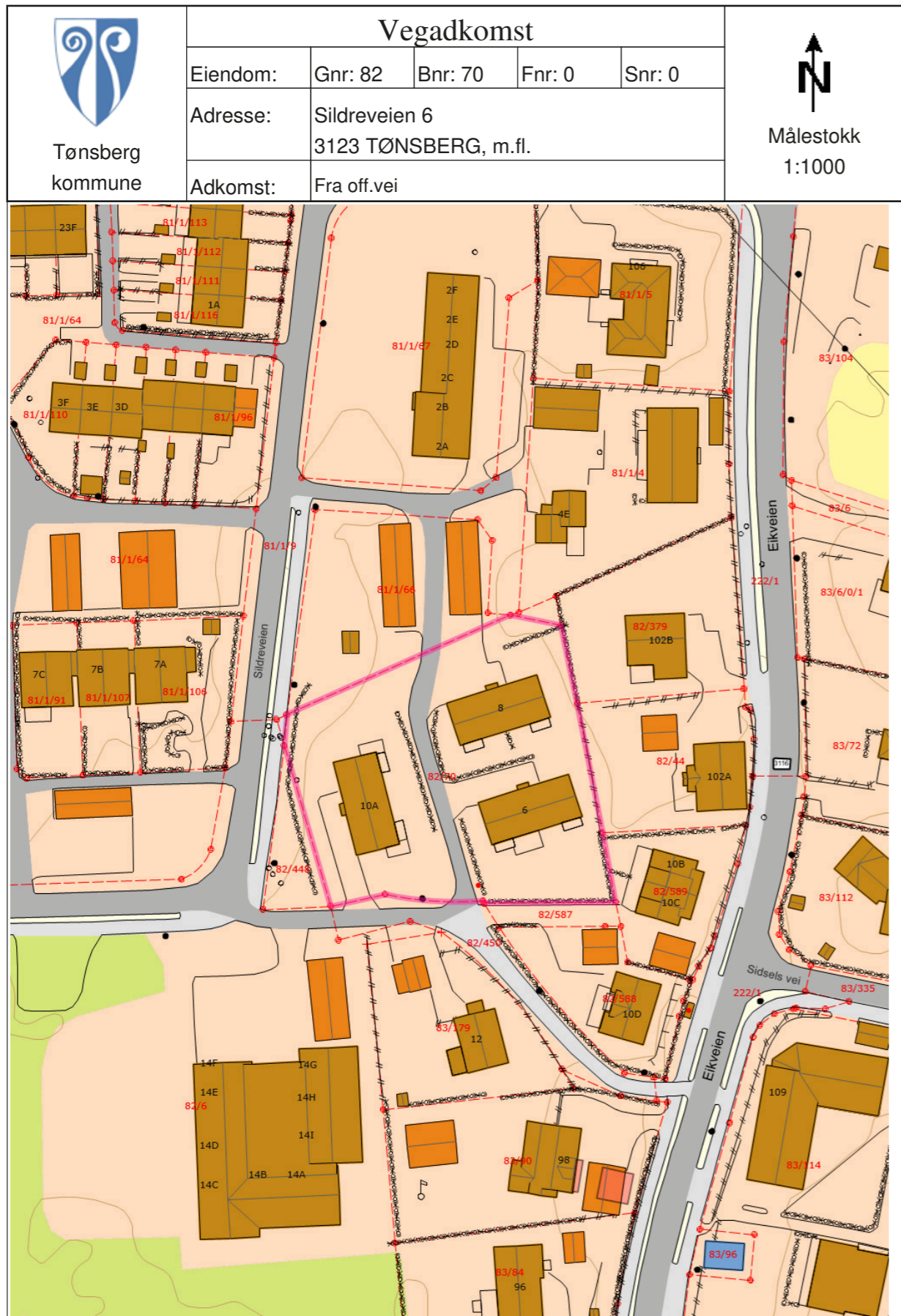
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1959
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 67
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei



Teknisk installasjon

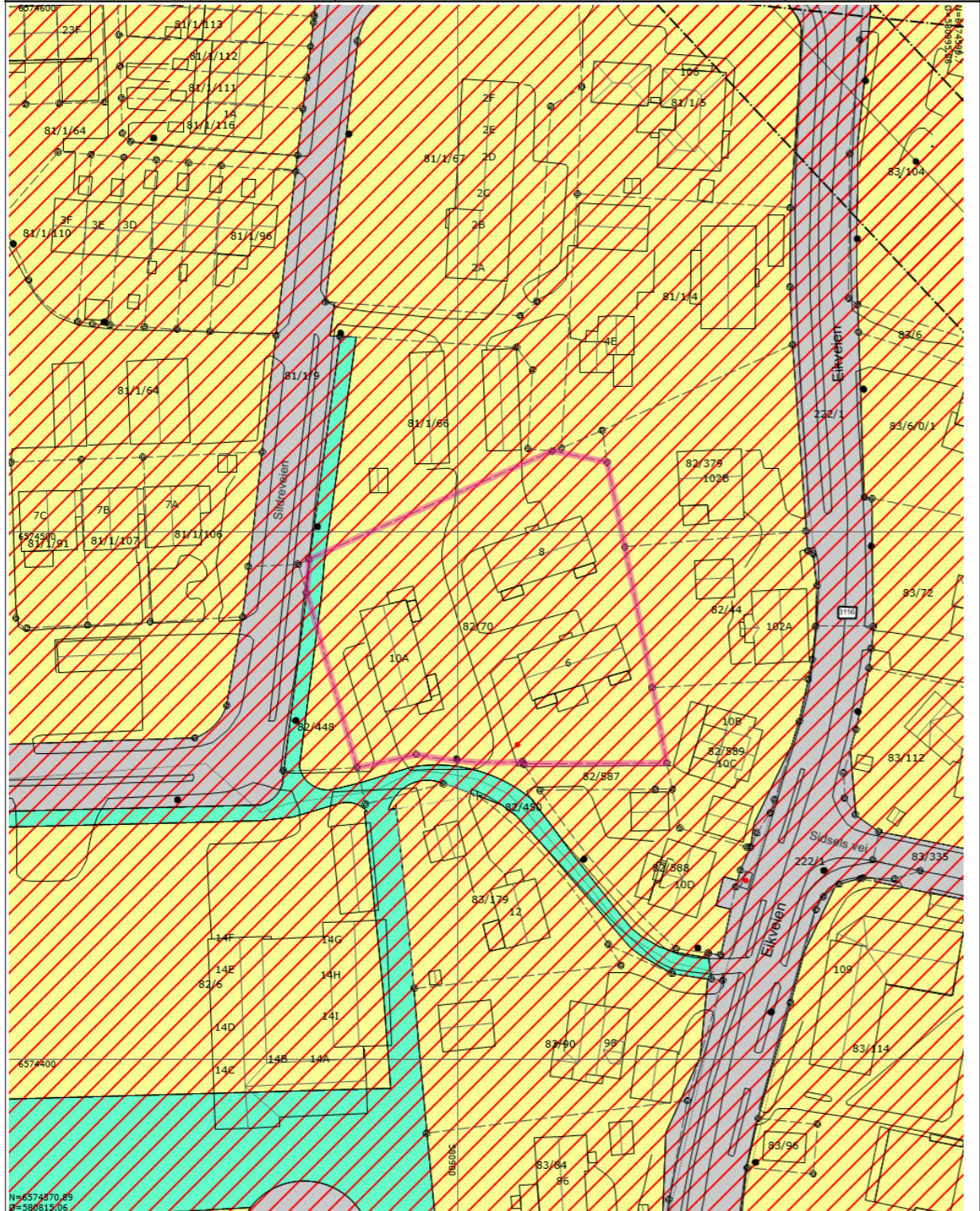
Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon





































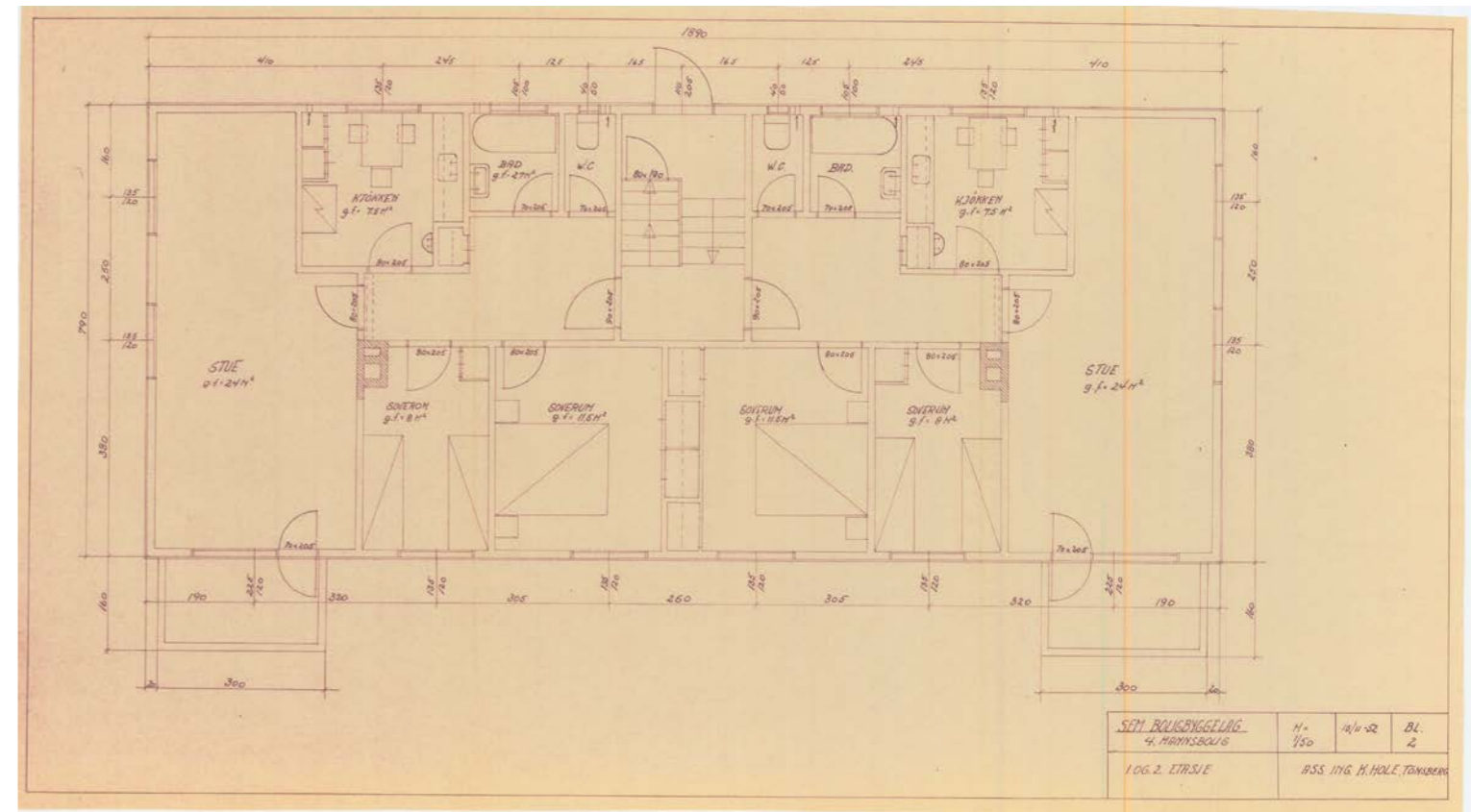
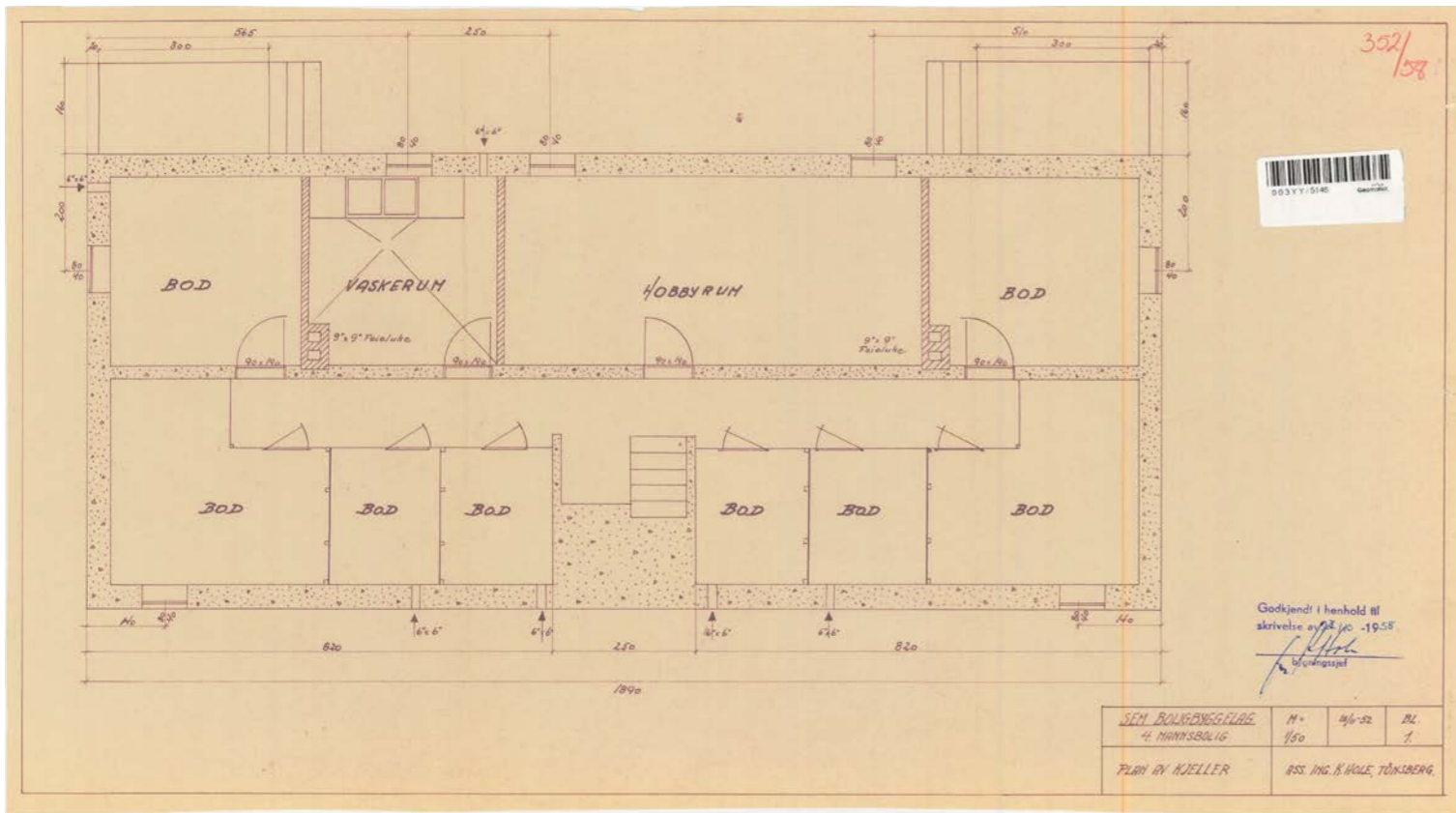
Tegnforklaring		
<ul style="list-style-type: none"> ● Mast — Trase — Bygningslinje — Takoverbyggkant — Veranda ■ Udefinerte bygg ■ Annen næring — Hekk ⊙ Nøyaktig grensepunkt — Husnummer — Fylkesveg gatenavn . — Gang- og sykkelveg ■ Bebyggd område ■ Annet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kumlokk — MatrikelnummermedSnr ● Skap — Flaggstang — Mønelinje — Taksprang ■ Godkjente byggetiltak ■ Bolig — Annet gjerde — Annet vegareal avgrensning — Anslått grensepunkt — Husnummer med bokstav — Kommunalveg gatenavn . ■ Veg ■ Dyrka mark 	<ul style="list-style-type: none"> — Matrikelnummer ● Gatelys (belysningspunkt) — Masteomriss — Bygningsdelelinje — Takkant — Trapp inntill bygg ■ Takoverbygg ■ Garasje og uthus — Loddrett mur — Vegdekkekant — Teiggrense — Fylkesvegbok — Privatveg gatenavn . — Høydekurve ■ Skog

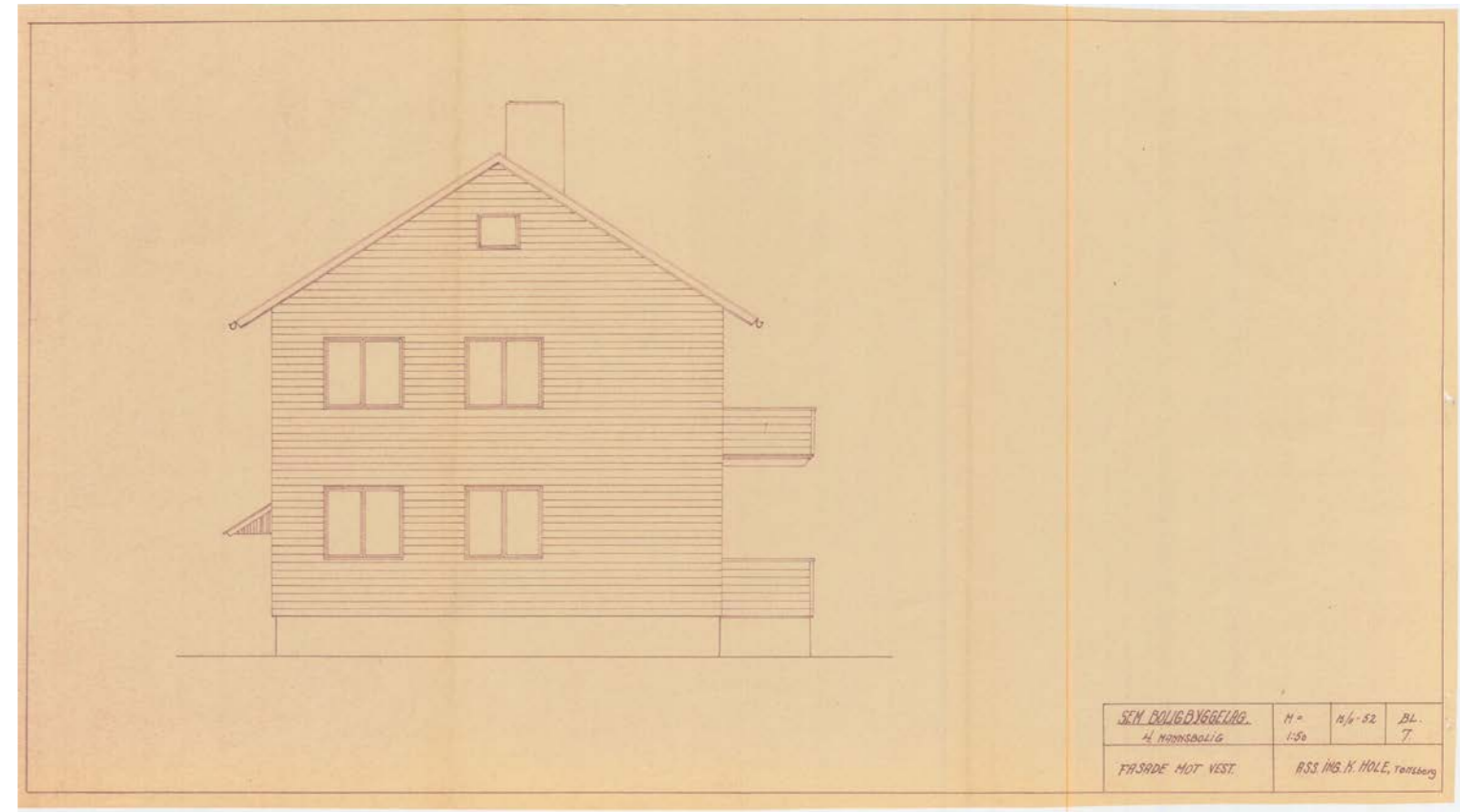
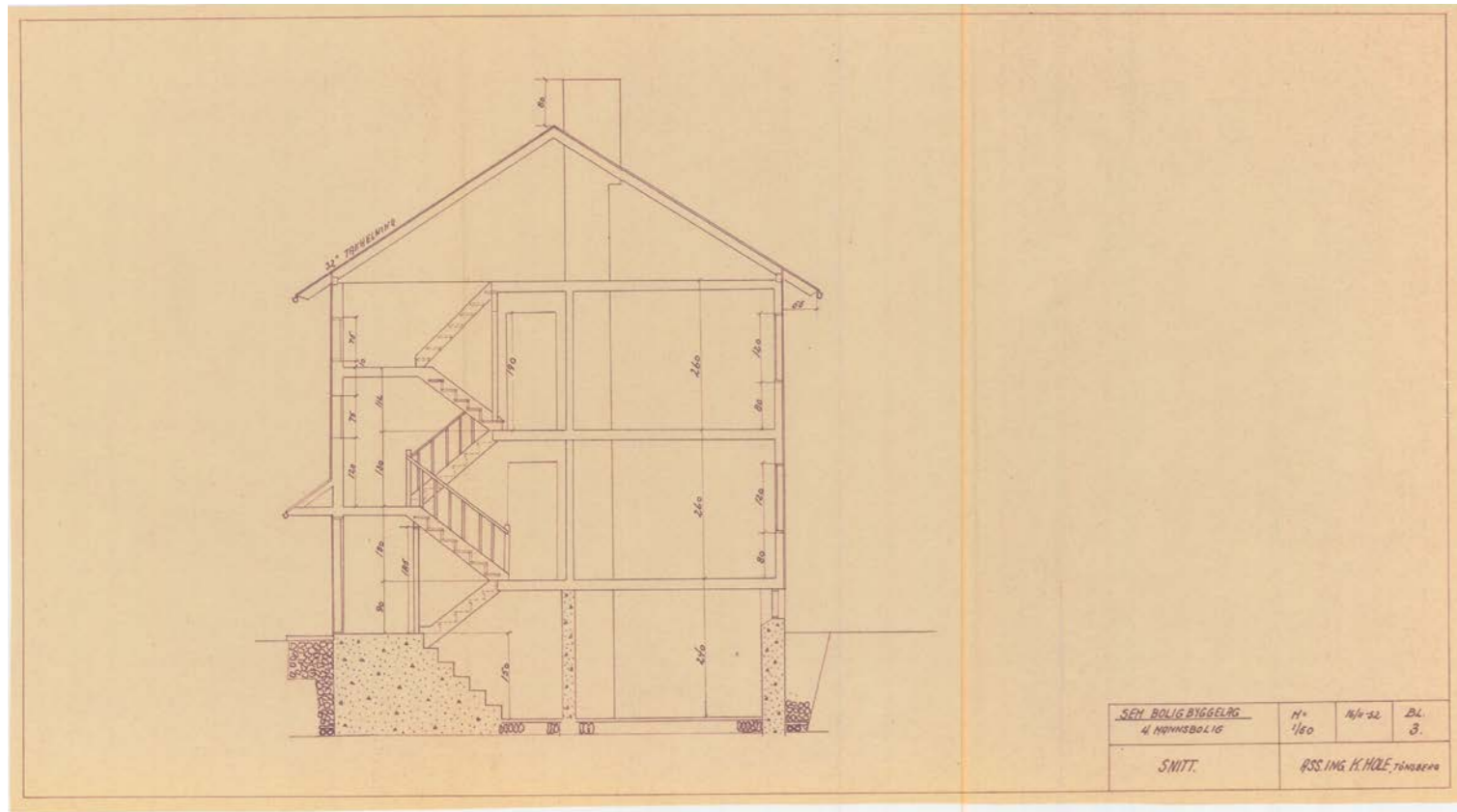
 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Sildreveien 6 3123 TØNSBERG, m.fl.				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				

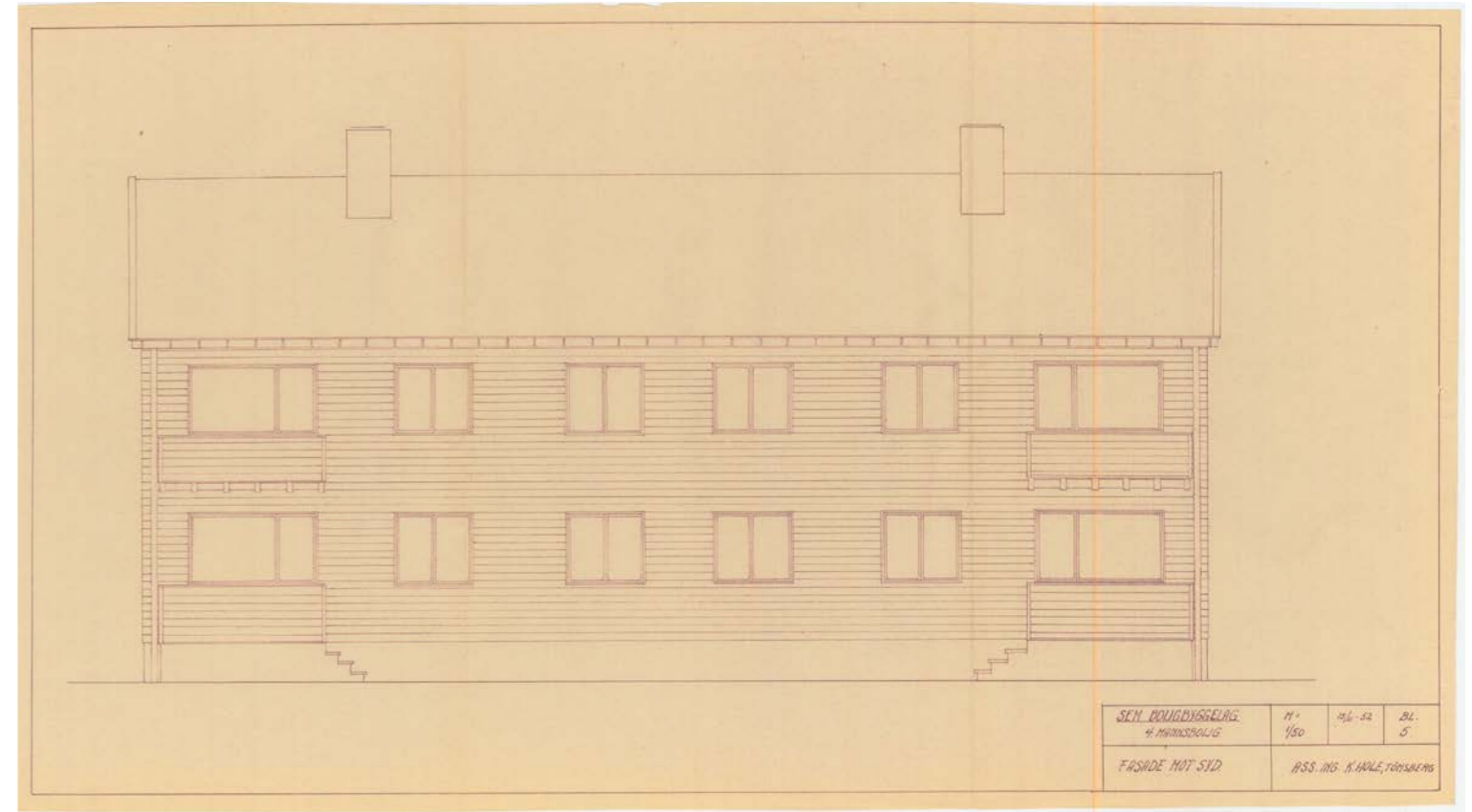
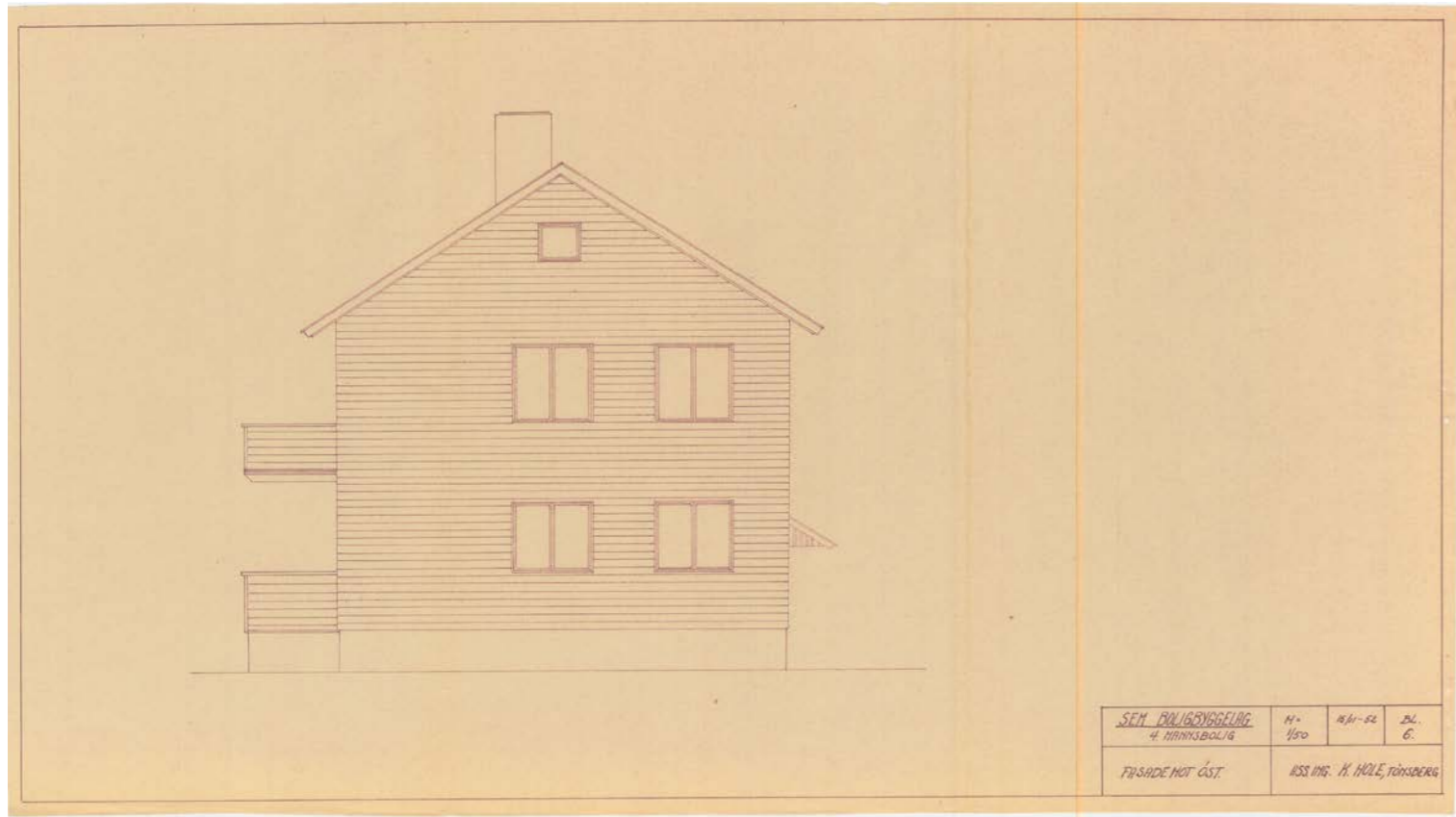


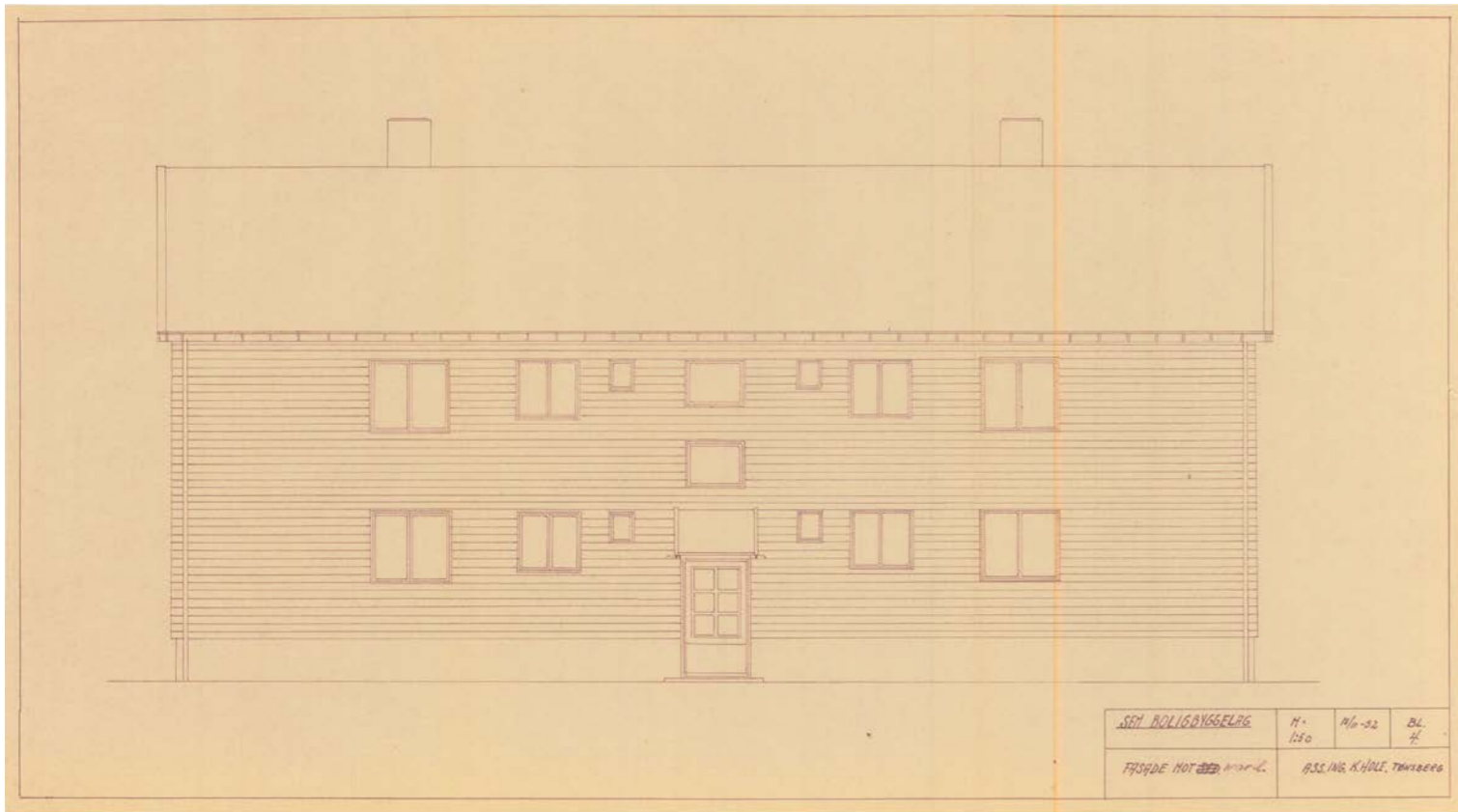
Tegnforklaring

- | | | |
|---|--|---|
|  Nøyaktig eiendomsgrense |  Anslått eiendomsgrense |  Nøyaktig grensepunkt |
|  Anslått grensepunkt |  Matrikkelnummer. |  MatrikkelnummermedFnr. |
|  Skap |  Gatelys (belysningspunkt) |  Mast |
|  Bygningsdelelinje |  Masteomriss |  Trase |
|  Takkant |  Bygningslinje |  Mønelinje |
|  Trapp inntill bygg |  Takoverbyggkant |  Taksprang |
|  Vegdekkekant |  Veranda |  Annet vegareal avgrensning |
|  Fylkesvegboks |  Husnummer |  Husnummer med bokstav |
|  Privatveg gatenavn . |  Fylkesveg gatenavn . |  Kommunalveg gatenavn . |
|  Grense for arealformål |  Hovedveg - På bakken - Nåværende |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |
|  Flomfare |  Grense for faresoner |  Ras- og skredfare |
|  Veg - Nåværende |  Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |  Boligbebyggelse - Nåværende |
|  Høydekurve |  Blå/grønnstruktur - Nåværende |  KpOmråde gjeldende |









Rekke 6 rom
Bygg 1

Architectural drawings of a building facade. The drawings show the building from the West (VEST), East (ØST), and North (NORD) perspectives. A side elevation is also shown on the right. The West elevation has a width of 18200. The North elevation has a width of 5600. The drawings are on a light-colored background with a vertical orange line on the right side.

INGEN ENDRING AV TERRENG

BYA = 101,9 m²
BRA = 97,2 m²

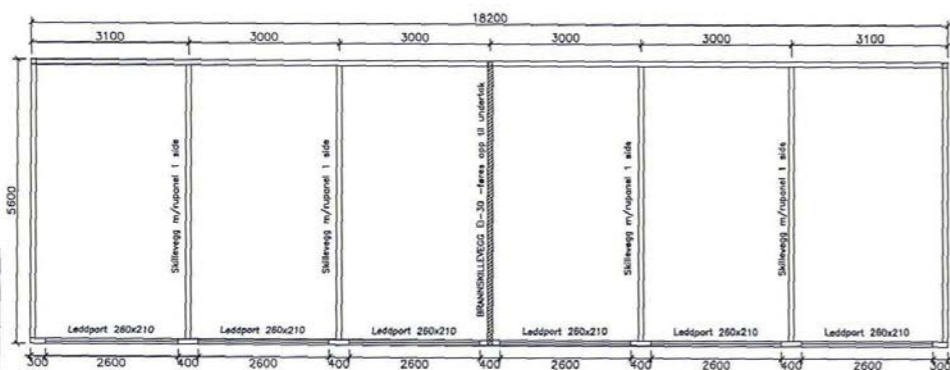
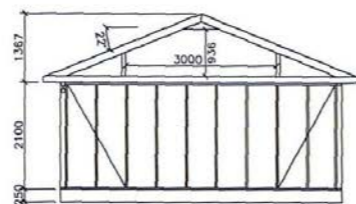
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 21/12 2012
DRUB-sak 192/12

0 2 N 6 D / 123349 Geometri
81/1.65.0 2012 6 - Tegninger

IGLAND GARASJEN		Nordre Eike BRL v/Toril Brekke	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnst. FRH	
Grnr: 81	Enr: 1 / F66	Ordrenr: 105207	Takvinkel: 22°
Rekke 6 rom		Målestokk: 1:100	Tegningsnr: 1820x560r6Lig22
		Telefon: 37 25 70 70 Faks: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Dato: 29.05.12

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle enstøttingsøknader kan ellers fremføres.

Rekke 6 rom
Bygg 1

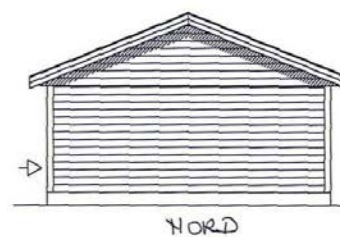
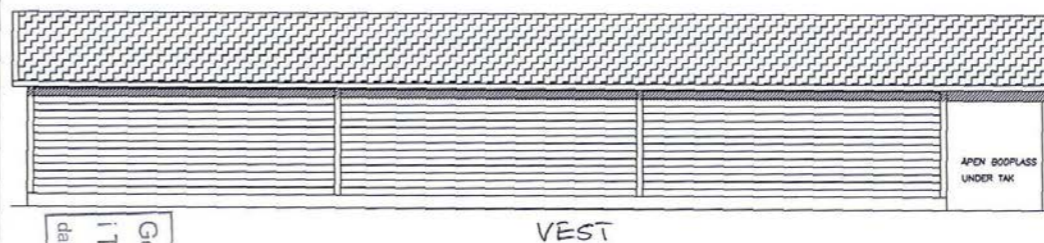
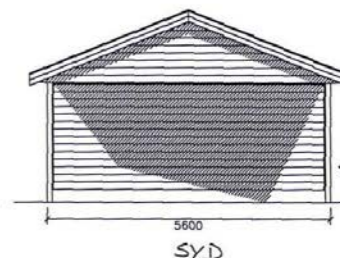
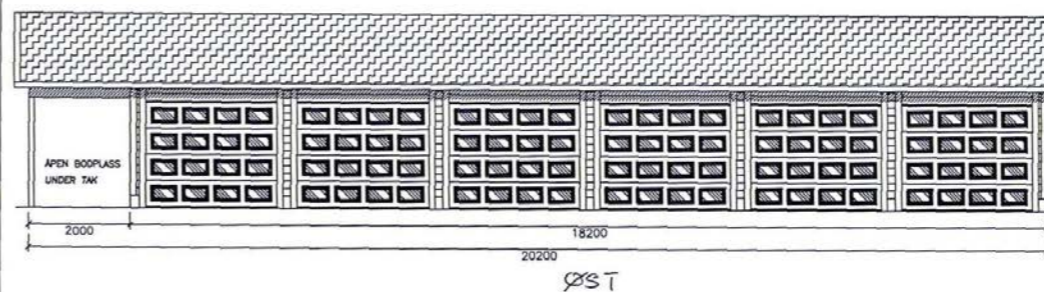


Godkjent av Bygningrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/12 DFUB-sak 182/12

IGLAND GARASJEN		Byggherre: Nordre Eike BRL v/Toril Brekke	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegn: FRH	
Gnr: 81	Bnr: 1 / F66	Ordrenr: 105207	Takvinkel: 22°
Rekke 6 rom		Målestokk: 1:100	Tegningsnr: 1820x560r6Lig22
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.			

F2

Rekke 6 rom
Bygg 2



Godkjent av Bygningrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/12 DFUB-sak 182/12

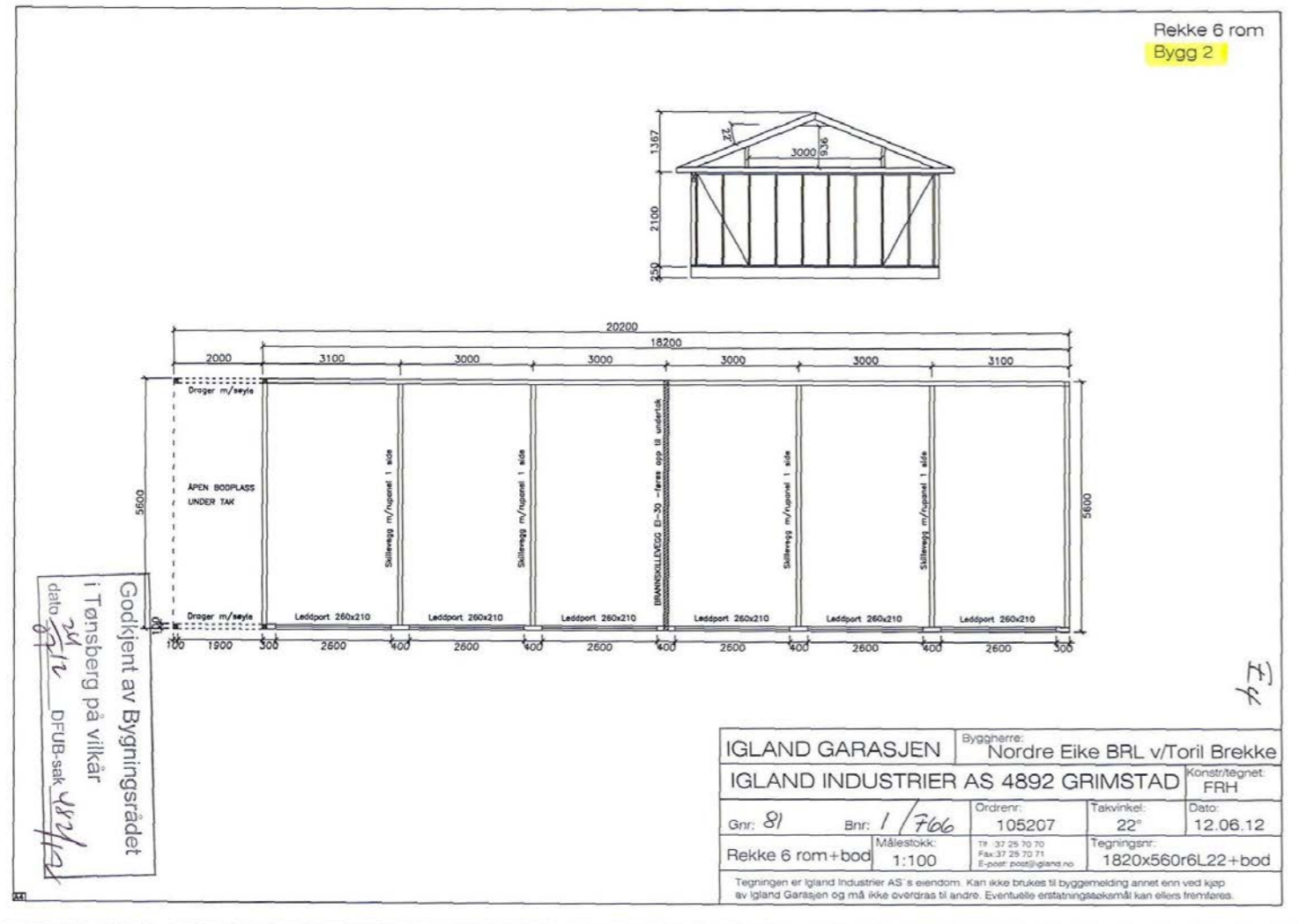
INGEN EDRING AV FERENG

$$BYA = 113,1 \text{ m}^2$$

$$BRA = 97,2 \text{ m}^2$$

IGLAND GARASJEN		Byggherre: Nordre Eike BRL v/Toril Brekke	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegn: FRH	
Gnr: 81	Bnr: 1 / F66	Ordrenr: 105207	Takvinkel: 22°
Rekke 6 rom+bod		Målestokk: 1:100	Tegningsnr: 1820x560r6L22+bod
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.			

F3



Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av Sem Boligbyggelag
 anmeldte bygningsarbeide nemlig: 4 mansbolig i tre, mur, betong på
Eike gnr. 82 bnr. 70 er utført overensstemmende med
 approberte tegninger og givne forskrifter og kan tas i bruk.

NB. Mangler plate f. feieluke på loft. Feieluke i kjeller flyttes fra vedbod til felles rom.

Sem bygningsråd den 29. juli 19 60.



K. Høle.
BYGNINGSSEFEN I SEM



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 13/40055
Arkiv: GBR-0081/0001/66
Deres ref.: SØK

Dato: 01.09.2013

Igland Industrier AS
Postboks 241
4892 GRIMSTAD



Sildreveien 6 - 0081/0001/66 - riving og ny oppføring av rekkegarasjer - ferdigattest.

Tiltakshaver: Nordre Eik brl. Sildreveien 8 3123 TØNSBERG
Søker: Igland Industrier AS Postboks 241 4892 GRIMSTAD

Gbnr. : 0081/0001/66///
DFUB-sak : 482/12
Arkivsaknummer : 12/10127
Gjennomføringsplan : 07.08.13
Arbeidets art : riving og nybygg
Tiltakets formål : garasjer

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

Jon Sørseth
saksbehandler

Kopi til:
Nordre Eik brl. Sildreveien 8 3123 TØNSBERG
Tibor Vari Saksbehandler
Geodata
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS v/Cathrine Sesseng
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG
E-post: cathrine.sesseng@aktiv.no

7848225

3222/11

30.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.05.2024.

Boligselskap: 3222 Nordre Eik Borettslag
Organisasjonsnr: 953.788.365
Andelseier: Heidi Nordkvelde
Leieobjektnr: 11
Adresse: Sildreveien 6, 3123 TØNSBERG
Andelsnummer: 11
Borettsinnskudd: kr 8.900,-
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. **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 587823.
- 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.
- Boligene står på eiet tomt, garasjer på festet tomt. Alle andeler har sin egen garasje (bygget i 2013)
- Laget har kabel-TV fra Canal Digital.
- Nøkkelbestilling er tatt over av styret, dermed må styret kontaktes ved bestilling av nøkler.
- Selskapet har dugnadsgebyr, dette gebyret innbetales hver måned og utbetales en gang i året dersom andelshaver stiller til dugnader. Styret sender liste til RK for refusjon. Utbetaling av dugnadspenger skjer i januar året etter innbetaling og blir trukket fra i felleskostnadene.
- Styret jobber med eventuell anskaffelse av ladestasjoner for el-bil
- Låneoptak på kr 2 400 000 utbetales fom 1.5. 2023 som går til vedlikehold av eiendommene

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS04-98208080008 A		6.911.481,-	38 år 11 md.	12		Flyt	6,10%

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 7.548,- pr. md.	
Herav:	
Felleskostnad	7.348,-
Dugnad	200,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.348,-

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	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	657,-	26.694,-	28.905,-	588.831,-

Festetomt utgjør 11 319 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Låne nummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS04-98208080008	575.958,-	3.230,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 576.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

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 Fred-Arne Østrem tlf.33 30 94 73 ev. pr. e-post: fred.arne.ostrem@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.

Ordensregler for Nordre Eik Borettslag

Husordensregler innebærer ikke bare plikter. De skal først og fremst sikre beboerne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene. Hver enkelt beboer kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle trives. Når en «bor i lag», må man sørge for å ikke sjenere sine naboer.

1. Beboere i 1.etg. vasker nedre gang, utgangstrapp og kjellertrapp minimum en gang pr uke. Beboere i 2.etg. vasker gangen i 2.etg, trappa ned og loftstrappa en gang pr uke. Loft og kjeller rengjøres to ganger årlig.
2. Vedlikehold av vinduer i fellesrom skal beboerne utføre i hht tidligere fattet bestemmelse. Denne skal foretas i god tid før lakken er blitt slitt vekk. Materialer fås ved henvendelse til styret.
3. Kjelleren må luftes godt ut i sommermånedene, mens det om vinteren luftes bare når det er mildt. Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på. Vinduene på loftet skal være lukket om vinteren.
4. Det må ikke kastes annet enn toalett-papir i toalettene da andre ting kan medføre tilstopping som igjen kan medføre store utgifter for borettslaget.. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den som har forårsaket tilstoppingen. Rense sluk og vannlås skal gjøres jevnlig og matavfall skal i matavfallsboksene – ikke i restavfallscontaineren. Fellesboder skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel/grovavfall eller lignende.
5. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet må ingen støyende maskiner eller apparater brukes. At det også på andre måter tas hensyn, slik at naboene får sin nattesøvn, er en selvfølge. Det er ikke veldig godt isolert mellom leilighetene. Risting av matter, sengetøy og lignende fra vinduer og balkonger må ikke forekomme. Lufting av tøy på balkong må ikke henge slik at det når nedenfor balkonggulvet og sjenerer naboens vinduer. Lek og unødvendig opphold i gangene bør vi prøve å unngå. Det må ikke settes opp klesknagger i trappeoppgangene. Kjellerdør og loftsdør skal til enhver tid være låst og hoveddør i hovedsak være lukket. Ytterdør skal holdes låst etter kl. 21:00.
6. For å unngå angrep av sopp, råte og insektsangrep i kjeller er det viktig at man lagrer ved på følgende måte: Veden må være tørr, lagres opp fra gulv på lecablokker, og minst 30 cm ut fra yttervegg, og ikke så høyt at den berører taket. Luften skal sirkulere og det må være god gjennomtrekk. Ved avsluttet fyringssesong må kjellergulvet rengjøres for flis og avfall, god restved om omstables. Ventilåpninger i dører og vegger må ikke tildekkes og eventuelle luftevinduer bør stå åpne i sommerhalvåret.
7. Det bør bestrebes å holde utearealene ryddige og pene ved at plenen blir klippet og innkjørslene ryddet.
8. Borettslagets innkjøpte hage- og gårdsredskaper tar vi vare på og setter i hus etter bruk. Disse må ikke benyttes av barna som leketøy.
9. Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området. Biler bør hovedsakelig stå i garasjen. Andre skal parkere bilene på anviste parkeringsplasser. Besøkende parkerer bilene mest mulig hensiktsmessig i forhold til øvrig ferdsel på området. På vinteren er det særlig viktig

at hver enkelt sørger for at brøytemannskaper ikke møter for mange hindre. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller legge opp båter for vinteren i bomiljøet.

10. For øvrig vises Nordre Eiks vedtekter. Styret retter en henstilling til beboerne om at alle gjør sitt for å holde gårdene i best mulig stand. Dette er felles eiendom og felles kostnader.
11. Det bør utvises hensyn aktsomhet og toleranse overfor de øvrige beboerne.

Godkjent på generalforsamling 22/4-2013.

Vedtekter

for Nordre Eik borettslag org nr 953 788 365

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10. desember 1958, med endringer vedtatt på generalforsamlinger, den 27. april 1995, den 11. mai 05 og senest 22. april 2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

Velkommen til årsmøte i Nordre Eik Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3222>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dugnad
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Eik Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår forretningsfører OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Fred-Arne Østrem er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Therese Nilsen og Tom Ravndal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår inndekning av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3222 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 6

Dugnad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om å avvikle dugnadene og heller sette bort det arbeidet som er helt nødvendig å utføre. Det betyr en årlig ekstra kostnad på ca 15.000,- kroner å få fjernet alt løv. Forslaget skyldes flere ting. Endrede kommunale ordninger gjør det vanskeligere å få organisert en effektiv dugnad, styrets inntrykk er at interessen blant andelseierne er dalende og det er ingen sosial gevinst.

Styrets innstilling

Nordre Eik Borettslag vil heretter ikke ha årlige dugnader

Forslag til vedtak

Nordre Eik Borettslag vil heretter ikke ha årlige dugnader

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Toril Brekke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aase Kristin Hansen
- Kjell Oskar Stensholt
- Torill Håkonsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valg av valgkomité

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torill Håkonsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Aase Kristin Hansen
- Kjell Oskar Stensholt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Ravndal	Sildreveien 6
Styremedlem	Toril Brekke	Sildreveien 6
Styremedlem	Therese Nilsen	Sildreveien 8
Varamedlem	Aase Kristin Hansen	Sildreveien 8
Varamedlem	Kjell Oskar Stensholt	Sildreveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Lena Gundelsby		Sildreveien 8

Valgkomiteen

Aase Kristin Hansen		Sildreveien 8
Kjell Oskar Stensholt		Sildreveien 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr.: nordreeik@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 Nordre Eik Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter. Nordre Eik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953788365, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
82 70

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.

Nordre Eik Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Årsrapport

Styrets arbeid:

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2023. På det første styremøtet der de nye styremedlemmene var samlet 3. mai ble det vedtatt en særregel, se neste side.

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er utført og styret har fulgt prosjektet tett. Det er gjort en total utskiftning av kledning, isolasjon, vinduer, dører, terrasser og taknedløp på alle terrasseveggene. OBOS har bistått med å lede prosjektet.

Det er inngått avtale med Tønsberg Hageservice som har ansvaret for å klippe plenen, klippe hekker, måke rundt søppelcontainerne og holde styret orientert om eventuelle utfordringer. Blant annet måtte styrets leder måke garasjetakene i vinter.

Det har vært avholdt et ekstraordinært digitalt årsmøte slik at andelseierne nå kan montere varmepumper.

Et profesjonelt firma har fjernet et vepsebol på loftet i hus 10.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler 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 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 84 600 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

AL NORDRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		430 753	456 655	430 753	292 224
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 543 978	-1 560 367	-4 068 113	-151 513
Tilbakeføring av avskrivning	13	51 978	51 978	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	6 966 683	2 996 803	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 612 820	-1 514 252	-160 000	-45 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-138 529	-25 903	-4 228 113	-196 513
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		292 224	430 752	-3 797 361	95 711

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	333 087	439 565
Kortsiktig gjeld	-40 863	-8 813
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	292 224	430 752

AL NORDRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	957 312	769 104	898 000	1 075 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		957 312	769 104	898 000	1 075 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 641	-13 814	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-40 000	-30 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-51 978	-51 978	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-55 035	-52 915	-55 500	-60 000
Konsulenthonorar	6	-180 215	-68 716	-40 000	-10 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-2 425 807	-1 680 348	-4 066 800	-84 600
Forsikringer		-57 399	-52 333	-57 400	-63 000
Festeavgift		-13 583	-13 583	-13 583	-13 583
Kommunale avgifter	8	-176 460	-134 019	-156 000	-180 000
Energi/fyring		-11 393	-12 801	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 441	-73 441	-103 500	-107 000
Andre driftskostnader	9	-35 681	-18 291	-28 700	-36 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 188 847	-2 209 345	-4 593 113	-621 513
DRIFTSRESULTAT		-2 231 535	-1 440 241	-3 695 113	453 487
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 886	2 119	0	0
Finanskostnader	11	-320 329	-122 245	-373 000	-605 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-312 443	-120 126	-373 000	-605 000
ÅRSRESULTAT		-2 543 978	-1 560 367	-4 068 113	-151 513
Overføringer:					
Udekket tap		-2 543 978	0		

AL NORDRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	629 177	629 177
Andre varige driftsmidler	13	675 711	727 689
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		1 323 353	1 369 794
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 028	25 200
Andre kortsiktige fordringer		0	25 561
Driftskonto OBOS-banken		113 270	197 566
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 550
Sparekonto OBOS-banken		193 789	188 688
SUM OMLØPSMIDLER		333 087	439 565
SUM EIENDELER		1 656 441	1 809 360
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-5 440 576	-2 896 597
SUM EGENKAPITAL		-5 439 376	-2 895 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 930 142	4 576 279
Borettsinnskudd	16	106 800	106 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 054 953	4 695 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 691	3 087
Skyldige offentlige avgifter		0	3 734
Påløpte renter		36 165	1 091
Påløpte avdrag		3 007	0
Annen kortsiktig gjeld		0	900
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 863	8 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 656 441	1 809 360
Pantstillelse	18	7 000 000	4 850 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 10.4.2024

Styret i AL Nordre Eik Borettslag

Tom Ravndal /s/

Therese Nilsen /s/

Toril Brekke /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	935 712
Dugnad	21 600
Garasjeleie	16 632
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	973 944

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-16 632
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	957 312

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 641
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 641

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-177 134
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 081
SUM KONSULENTHONORAR	-180 215

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

NL Bygg AS	-2 292 242
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 292 242
Drift/vedlikehold VVS	-50 866
Drift/vedlikehold elektro	-8 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 111
Kostnader dugnader	-12 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 425 807

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-176 460
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 460

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 750
Driftsmateriell	-5 739
Snørydding	-20 835
Andre fremmede tjenester	-826
Trykksaker	-1 420
Andre kontorkostnader	-53
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 681

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 492
SUM FINANSINNTEKTER	7 886

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-43 114
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 109
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-254 106
SUM FINANSKOSTNADER	-320 329

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	629 177
SUM BYGNINGER	629 177

Tomten er festet.

Gnr.82/bnr.70

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	1 039 555	
Avskrevet tidligere	-311 867	
Avskrevet i år	-51 978	
		675 711
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		675 711

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-51 978****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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-3 231 548	
Nedbetalt tidligere	247 122	
Nedbetalt i år	2 984 426	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 596 803	
Nedbetalt tidligere	4 950	
Nedbetalt i år	1 591 853	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-6 966 683	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 541	

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 930 142
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-106 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-106 800
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 011
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 800
Pantelån	6 930 142
Påløpte avdrag	3 007
TOTALT	7 039 949

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

Bygninger	629 177
TOTALT	629 177

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587823. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016	Maling av fasader	Har i tillegg byttet ut kledning hvor dette trengtes
2012 - 2012	Bygging 12 stk. nye garasjer	Riving av 9 stk. gamle garasjer, oppføring av 12. stk nye garasjer. Igland garasje står for prosjektet. Prosjektet skal stå ferdig høsten 2012
2022 - 2023	Fasader	Utskiftning av kledning, isolasjon, vinduer, dører, terrasser og taknedløp på alle terrasseveggene.

Protokoll til årsmøte 2024 for Nordre Eik Borettslag

Organisasjonsnummer: 953788365

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår forretningsfører OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak:

Fred-Arne Østrem er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Therese Nilsen og Tom Ravndal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår inndekning av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Dugnad

Styret fremmer forslag om å avvikle dugnadene og heller sette bort det arbeidet som er helt nødvendig å utføre. Det betyr en årlig ekstra kostnad på ca 15.000,- kroner å få fjernet alt løv. Forslaget skyldes flere ting. Endrede kommunale ordninger gjør det vanskeligere å få organisert en effektiv dugnad, styrets inntrykk er at interessen blant andelseierne er dalende og det er ingen sosial gevinst.

Styrets innstilling

Nordre Eik Borettslag vil heretter ikke ha årlige dugnader

Forslag til vedtak:

Nordre Eik Borettslag vil heretter ikke ha årlige dugnader

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)



Følgende ble valgt:
Toril Brekke (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Toril Brekke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torill Håkonsen (6 stemmer)
Kjell Oskar Stensholt (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aase Kristin Hansen
Torill Håkonsen
Kjell Oskar Stensholt

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valg av valgkomité

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Torill Håkonsen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torill Håkonsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Aase Kristin Hansen (9 stemmer)
Kjell Oskar Stensholt (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aase Kristin Hansen
Kjell Oskar Stensholt

INFORMASJON OM ELBIL

NB: Styreleder skal alltid kontaktes på forhånd når en andelseier planlegger å montere ladestasjon.

Lovverket har forsterket retten til å lade elbil i borettslag. Som følge av dette har styret jobbet intenst med å finne en god løsning. Nå er infrastrukturen på plass og den som ønsker å lade elbil har mulighet til det ved å kjøpe ladestasjon selv. Ladeenheten blir kjøpers private ladeenhet som dere kan ta med videre ved eventuell flytting.

Det skal benyttes en ladestasjon av type ZAPTEC PRO.

Blue Tec AS leverer alt ferdig montert for kr:19.900,- og det er bestemt at alle må benytte dette tilbudet.

Link til bestillingsskjema:

<https://online2.superoffice.com/Cust24473/CS/scripts/customer.fcgi?action=formFrame&formId=F-OZAsSD57>

Borettslaget har videre inngått avtale med Blue Tec om kjøp av betalingsløsning for elbilladere. På omsetningen(bruken av strøm) fra lading blir det trukket 2% for transaksjonsavgift. Monta fakturerer andelseier direkte for abonnementskostnaden på 50,- kr per måned. Betaling av forbruk skjer etter hver ladeøkt og det er spotprisen som gjelder. Det er bestemt et påslag til spotprisen med 50 øre pr kWh. Det siste for at borettslaget skal gå i økonomisk balanse. Størrelsen på påslaget kan endres.

Monta EV charging er app'en som brukes for å drifte ladepunktene. App'en lastes ned av den enkelte sluttbruker og det må opprettes brukerprofil hvor det registreres mobilnummer, e-post adresse og betalingskort.

Eventuelle spørsmål kan rettes til styreleder.

Styret





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 eignedom (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: Sildreveien 6
3123 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer: 1312240030

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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: 06.06.2024

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