



aktiv.

Nordlysveien 16D, 3113 TØNSBERG

**Familievennlig enderekkehus på
Råel med sjønær beliggenhet. 2
bad, 3 sov, nyere kjøkken. Garasje!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 233 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 232 562,-
Felleskostn.: Kr 6 100,-
Selger: Kirsti Grønstad Bang
Bjørn Andreas Bang

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 138/155 kvm
Tomtstr.: 14183 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 178
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1312250055

Familievennlig enderekkehus på Råel med sjønær beliggenhet. 2 bad, 3 sov, nyere kjøkken.

Familievennlig enderekkehus med skjermet hage og nærhet til naturen – perfekt for småbarnsfamilier!

Velkommen til Nordlysveien 16 D – et lyst og innholdsrikt enderekkehus på populære Råel. Boligen ligger rolig og usjenert til, innerst i rekken, med solrik hage og direkte tilgang til skog og tursti – perfekt for småbarn og utelek.

Huset går over tre etasjer og har tre soverom, kjellerstue, to bad, separat toalett, moderne HTH kjøkken og romslig stue med vedovn, med utgang til stor terrasse. Trygt og godt nabolag med kort vei til barnehager, skole og lekeplasser.

Garasje og bodplass følger med. Et ideelt hjem for den aktive barnefamilien!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	94
Vedtekter	97
Husordensregler	106
Årsmøte 2025 innkalling	108
Ekstra ordinær årsmøte 2023	182
oversiktskart V/A	189
Kart	191
Veg kart	193
tegninger bolig	195
Tegninger garasje	196
Budskjema	207

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 32 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m² Gang m/trapp, Bod, Bad/vaskerom, Kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 49 m² Vindfang, Gang m/trapp, Kjøkken, Trapperom, Stue

2. etasje

BRA-i: 45 m² Gang m/trapp, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

2. etasje

4 m²

Garasjeplass i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det medfølger en garasje pr. andel - det ble montert ny garasjeport i 2025

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Vindfang: 1,4 m²

Gang m/trapp: 7 m²

Kjøkken: 11,6 m²

Trapperom: 2,5 m²

Stue: 25,6 m²

Areal 2. etg.

Gang m/trapp: 5,6 m²

Bad: 4,1 m²

Toalettrom: 1,4 m²

Soverom 1: 8,3 m²

Soverom 2: 10,9 m²

Soverom 3: 13,1 m²

Areal kjeller.

Gang m/trapp: 8,8 m²

Bod: 2,7 m²

Bad/vaskerom: 6,8 m²

Kjellerstue: 25,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kjøkken er opprinnelig tegnet som et lukket rom, men det er i dagens bruk etablert en åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Det er satt inn drager der det tidligere var bærevegg.

Tegnet inn tørkerom og disponibelt rom der det i dag er innredet kjellerstue.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/disponibelt rom) til hoveddel (f.eks. stue/soverom) er meldepliktig.

Arbeid på bærende konstruksjoner er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven.

Brannceller

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

Kommentar: Ikke brannklassifisert dør mellom boenheter i kjellergang.

Garasje plass i felles rekke.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14183 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott og attraktiv beliggenhet i et populært og barnevennlig boligområde på Råel, sør i Tønsberg. Boligen ligger rolig og usjenert til, innerst i en rekkehusrekke, med umiddelbar nærhet til skogholt og natursti – perfekt for utelek, turer og naturopplevelser for hele familien.

Her bor du med kort vei til det aller meste: dagligvarebutikk (Kiwi Råel), Olsrødsenteret med apotek, kafé, frisør, bank, optiker og treningssenter med svømme- og spaavdeling. Like ved finner du også flere barnehager, Elihu skole og Sandåsen barneskole, med trygg gang- og sykkelvei nesten hele veien.

Området er godt tilrettelagt for småbarnsfamilier, med gangavstand til flere lekeplasser og fritidsaktiviteter. Kyststien, som går langs Kilen og helt inn til sentrum eller videre utover mot Husvik, byr på naturskjønne turområder hele året. Flere strender og båthavner ligger også i nærheten.

Det er enkel adkomst til Tønsberg sentrum, enten med bil, sykkel eller via gode bussforbindelser – nærmeste bussholdeplass ligger bare et par minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til E18, som gir rask forbindelse til Horten, Holmestrand og Oslo.

Råel er kjent for sitt gode bomiljø, trygge omgivelser og nærhet til både by og natur – perfekt for deg som ønsker å kombinere det praktiske med det trivelige.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekräftelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Regnbuen (0-5 år) ca. 0.2 km
Slagen barnehage (1-5 år) ca. 1 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 1 km

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 0.7 km
Presterød skole (1-7 kl.) ca. 1.8 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca. 2.6 km
Husvik skole (1-7 kl.) ca. 2.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 4.2 km
Færder videregående skole ca. 4.9 km

Skolekrets

Presterød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport
Buss: Liabakken (Linje 111) ca. 0.4 km
Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 3.8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp 27 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehusbolig i borettslag, besiktet bolig ligger på enden og er på to etasjer og kjelleretasje. Det medfølger en garasjeplass i rekke.
Boligen er bygget i 1970, og skal derfor være oppført iht byggeforskrift av 1969. Bygget avviker derfor naturlig fra dagens standard når det kommer til forskrifts krav, innemiljø, energiøkonomisering etc Boligens tilstand anses som normal med ref til byggeår, det kan allikevel påregnes kostnader til oppgraderinger med tiden, det dreier seg hovedsakelig om levetider på bygningsdeler. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2007. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2007.
Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd

med stående tømmermannskledning. Yttervegg mot syd har blitt foret ut og etterisolert med 5 cm i nyere tid. Taktypen består av saltak med taksperrer. Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Takkonstruksjonen kan med fordel etterisoleres.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1991.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013 i kjeller.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 1987.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1986.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2000.

Terrasse på 28 m² (6,60 x 4,27) med utgang fra stue fra ca. 2010.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Utkraget balkong på 3,6 m² (3,16 x 1,14) med utgang fra soverom.

Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil som er lagt over eldre tettesjikt.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

Utvendig trapp fra stue i trykkimpregnerte materialer.

Betongtrapp til inngangsparti.

Rekkverk av sort smijern.

INNVEDIG

Gulv består av laminat og parkett. Veggene har malte plater, malt trepanel og malt strie. Himlinger har malte takessplater og malt

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

Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert i minst to rom per etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue fra 2015, ubrennbar plate på gulv i front. Teglsteinpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong, tekket med parkett i kjellerstue. Vegger av pusset betong og innforede vegger med panelplater.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18 % i bunnsvill. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte glatte dører fra byggeår i 2. etg. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden. Malte 1-speils profilerte dører i 1. etg. fra 2015. Malt glatt dør til bad i kjeller fra 2012.

VÅTROM

Bad i 2. etg. som trolig er fra starten av 2000-tallet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder servant, vegghengt speil og badekar. Det er avtrekksvifte i tak. Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold. Bad/vaskerom i kjeller fra 2012. Arbeider er utført av fagfolk. Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og det er synlig smøremembran. Arbeider er utført av fagfolk. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, utslagsvask i rustfritt, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i vegg. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra bod. Det ble målt fuktverdier i øvre sjikt av det som regnes som tørt treverk. Målt verdi ligger nær grenseverdi for økt risiko for fuktproblematikk, men det ble ikke observert synlige tegn til skader eller avvik i konstruksjonen. Det anbefales å følge med på utviklingen over tid, særlig ved værendringer og sesongvariasjoner da dette kan komme kapillært eller fra yttervegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i 2. etg. fra byggeår. Det er belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett (2016). Lufteventil i tak og vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg til bad/vaskerom i kjeller består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Vannrør til 1.- og 2. etg. er av kobber. Stoppekran plassert i bad/vaskerom i kjeller.

Innvendig avløp er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg og spalteventil i vinduskarm.

Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2009. Sist service i 2015. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og begge bad. Veggmonterte panelovner. Luft til luft varmepumpe i stue. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i kjellerbod. Ekspansjonsventil er ført til bad. Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i

kjellergang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. ørt i regi av borettslaget. Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra ca. 2010, utført i regi av borettslaget.

Registrert synlig dreenspapp mot grunnmur. Begrenset inspeksjonsmulighet. Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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:

Utvendig

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Yttervegg mot syd har blitt foret ut og etterisolert med 5 cm i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedwise tørkesprekker. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Vinduer,TG2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer i 1.- og 2. etg. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Enkelte vinduer går tregt. Feil ved tettfunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg. Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Dører,TG2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 1987. Malt terrassedør i tre med

2-lags isolerglass fra 1986. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Balkongdør går noe tregt. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg. Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Flislagt gulv i vindfang. Garderobeskap i gang og kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert bom (hulrom under) i gulvfliser i vindfang og en flis virker å være noe løs, noe som betyr at flisene ikke er tilfredsstillende festet til underlaget. Veggplate til garderobeskap i gang er ikke tilstrekkelig festet mot kjøkken. Gulvskinne på garderobeskap i kjellerstue er ikke festet.

Tiltak:

- Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak. Veggplate og gulvskinne bør festes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert i minst to rom per etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Følgende retningsavvik ble registrert: 20 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 m i stue. 12 mm gjennom hele gang i 2. etg. Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Det er montert peisovn i stue fra 2015, ubrennbar plate på gulv i front. Teglsteinpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng,TG2

Gulv i kjeller av betong, tekket med parkett i kjellerstue. Vegger av pusset betong og innforede vegger med panelplater. Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper,TG2

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyden på 84 cm er under dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk på 19 cm er over dagens krav på 10 cm. Åpninger i opptrinn på 16 cm er over dagens krav på 10 cm. Det er en del bruksslitasje i trinn på kjellertrapp, og det er sprekk i repos påtrapp til 2. etg. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører,TG2

Det er innvendige malte glatte dører fra byggeår i 2. etg. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- De fleste dører i 2. etg. går i karm og har noe skjevheter. Dør til kjellerstue går i karm. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Noe sprekker i flisfuge og skade på flis på kant av badekar. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Enkelte fliser på badekar har behov for vedlikehold/utskiftninger.

2. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målt 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

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

2. etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er avtrekksvifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte startet ikke på befaring da den krever damp. Ifølge eier starter avtrekket noe tregt og fungerer ikke optimalt.

Tiltak

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

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone. Takessplatene er ikke festet tilstrekkelig som gjør at de "henger" og hviler på dusjkabinett og innredning.

Tiltak:

- Det bør fuges under våtromsplater i dusjsone der det mangler aluminiumslist for å unngå at vann trekker inn i bunn av plater. Takessplatene må festes tilstrekkelig da dette utgjør en risiko for at platene kan falle ned, noe som kan medføre personskafe og skade på innredning.

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Stedvis noe ujevnt flislegging.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjeller > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og det er synlig smøremembran. Arbeider er utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

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

Kjeller > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er avtrekksvifte i vegg. Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert avskalling på en av skuffefrontene i kjøkkeninnredningen.

Tiltak:

- Skaden vurderes som kosmetisk. Utbedring bør vurderes dersom visuell fremtoning er viktig. Dette påvirker ikke funksjonen, men kan på sikt føre til ytterligere avflassing dersom det utsettes for fukt.

Spesialrom

2. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom i 2. etg. fra byggeår. Det er belegg på gulv, malt strie på vegg og malte

plater i tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett (2016). Lufteventil i tak og vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger - 2,TG2

Vannrør til 1.- og 2. etg. er av kobber. Stoppekran plassert i bad/vaskerom i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er observert kondens på hovedstoppekrane. Isolasjonen rundt røret er fuktig, noe som kan bidra til forhøyet fuktbelastning på omkringliggende materialer.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Fuktig isolasjon bør fjernes og området tørkes. Vurder å etterisolere rørene med egnet fuksikker isolasjon eller anvende kondensbeskyttelse. Vedvarende fukt kan over tid føre til muggdannelse eller materialskader på tilstøtende bygningsdeler.

Avløpsrør,TG2

Innvendig avløp er av plast. Deler av avløpsrør i kjøkkenvegg under toalettrom ble skiftet i 2016. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmesentral,TG2

Montert luft til luft varmpumpe i stue fra 2009. Sist service i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i kjellerbod. Ekspansjonsventil er ført til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i kjellergang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. 63A hovedsikring.

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

Nei

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar: Anlegg i kjellergang, kjellerbod og det meste i 2. etg. er fra byggeår. Ny innmat i sikringsskap i 2009. Nytt elanlegg i 1. etg. i 2015, bad/vaskerom i kjeller fra 2012, fra starten av 2000-tallet på bad i 2. etg., nye stikk i kjellerstue fra 2013.

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

Ukjent

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

Ja

Kommentar: Det finnes samsvarserklæringer på arbeider som er utført mens eier har bebodd boligen fra 2008 til nå. Ingen samsvarserklæring på arbeider før dette.

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

kontrollen er over 5 år?

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Kommentar: Varmtvannsbereder er ikke fast koblet, lys under kjøkkenbenk er defekte og i garasjen er det et løst stikkontakt. Grunnet nevnte avvik, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra ca. 2010, utført i regi av borettslaget. Registrert synlig drenspapp mot grunnmur. Begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det er målt noe høye fuktverdier i kjellermur og innforet vegg.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker og skråriss i grunnmur i kjellerstue og felles kjellergang. Enkelte sprekker tettet igjen. Noe avflassing av maling på utvendig mur.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker som ikke er tettet igjen må tettes og overvåkes over tid for å se om det utvikler seg.

Terrengforhold, TG2

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Dette er normalt under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse på 28 m² (6,60 x 4,27) med utgang fra stue fra ca. 2010. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Utkraget balkong på 3,6 m² (3,16 x 1,14) med utgang fra soverom. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil som er lagt over eldre tettesjikt. Stående malt rekkverk på 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav. Det er registrert åpning i tettesjikt (Sarnafil) ved terrassedør, samt råteskade i underliggende konstruksjon.

Tiltak:

- Tettesjikt må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning. Råteskadet konstruksjon må skiftes ut. Manglende høyde på rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og bør utbedres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Råte i konstruksjon er tatt opp med styret som har vært på befaring. Det må gjennomføres ytterligere befaring av fagfolk for å avgjøre om balkong skal repareres eller totalrenoveres. På TG 3 avvik må kostnadsestimat legges til, men bygningsdelen er bekreftet som borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ingen umiddelbar kostnad for eier.

Utvendige trapper, TG3

Utvendig trapp fra stue i trykkimpregnerte materialer. Betongtrapp til inngangsparti.

Rekkverk av sort smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyde på 80,5 cm er under dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk på 45,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.6.2025 av Olav R.

Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Bad/vaskerom i kjeller ble bygget/renovert av John Grønstad i 2012. Arbeid utført av Kobber & blikkenslagmester John Grønstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Det ble pigget opp og støpt nytt gulv med varmekabler, ny sluk, rør mm.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

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

Ja

Kloakkrør tettet seg i 2009, og en gang til ca 10 år senere. Kloakkrør ble spylt opp før det begynte å komme inn vann. Kloakkrør ut fra bygning er nylig utbedret/fornyhet.

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

Ja, kun av faglært

Vanninntak og kloakkrør ut fra rekke har blitt fornyet. Arbeid utført av Via borettslag

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

Ja

Det er fuktinnsig/saltutslag fra mur noen steder i kjeller/underetg. Utvendig dreneringskum tettseg på grunn av trerøtter i 2020. Det kom vann inn i kjeller, og vannskade i kjeller måtte utbedres. Parkett i kjellerstue ble skiftet. Skade ble dekket av borettslagets forsikring.

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

Ja

Det er noe innsig av vann på gulv i garasje ved smelting av store mengder snø.

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

Ja

Det er setningsskader/sprekker i mur flere steder.

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

Ja

Det er sopp/råte i underste plankelag i balkong.

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

Ja, kun av faglært

Ombygging av sikringsskap og opplegg varmepumpe, Elektro1 AS, 2009; Nytt elektrisk opplegg til bad/vaskerom, via John Grønstad, 2012; Nye stikk, kjellerstue, Elfag, 2013; Elektroarbeider i forb. m rehabilitering av kjøkken/stue, HA Elektro, 2015; Skifte av defekt dimmer og utkobling strøm til speil, Expert innstallasjon 2021. Arbeid utført av Se oversikt

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Via borettslaget har det i årenes løp blitt gjort fornyelse av tak med brannvegg på loft, terrasser, drenering, vanninntak, kloakkrør ut fra bygning mm. Arbeid utført av Via borettslaget

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

Ja

Ved siste generalforsamling ble det ikke vedtatt noe som vil føre til større økning i kostnader, men det ble vedtatt at det skal inngås avtale med Altibox om en noe bedre TV/internett-pakke som vil bli finansiert via felleskostnad.

Innhold

Rekkehus over 2 etasjer med kjeller.

Inneholder følgende rom i 1. etasje: Vindfang, Gang m/trapp, Kjøkken, Trapperom, Stue

2. etasje: Gang m/trapp, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

Kjeller: Gang m/trapp, Bod, Bad/vaskerom, Kjellerstue

Garasjeplass i rekke.

Standard

Velkommen til Nordlysveien 16 D – familievennlig enderekkehus i barnevennlige omgivelser på Råel

Innerst i en rolig rekke på populære Råel finner du dette innbydende enderekkehuset – en ideell bolig for barnefamilier som ønsker nærhet til både natur, trygg lek og alle hverdagens nødvendigheter. Boligen har en svært attraktiv plassering med gode solforhold, lite innsyn og direkte adkomst til skogholt og natursti – et perfekt lekeområde rett utenfor døren.

Uteområdet

Hagen er usjenert og skjermet, med god plass til både barnas lek og voksnes avslapning. Den store terrassen utenfor stuen har rikelig plass til sittegruppe, grill og sommermøbler, mens den solfylte inngangssiden gir en fin plass å nyte morgensolen. Her får du virkelig uteplasser som kan brukes hele dagen.

Innholdsrik bolig over tre plan

Boligen går over tre etasjer og byr på fleksible løsninger for en aktiv familiehverdag. Hovedetasjen har entré med plass for yttertøy, romslig gang med garderobeløsning, samt et lekkert og moderne HTH kjøkken (oppusset i 20xx) i åpen løsning mot stue, hvor man har vedovn som varmer godt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer (med bl.a stekeovn med elektrolyse funksjon), kjøkkenøy med barløsning og en elegant silestone benkeplate. Den luftige stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Gulvet er heltre gulv i Ask. Herfra er det direkte utgang til den skjermede terrassen og hagen.

Soverom og bad

I andre etasje finner du tre lyse og innbydende soverom, malt i delikate farger. Hovedsoverommet har utgang til en liten altan med sjøgløtt og plass til et kafésett. To av rommene har innebygde garderobeskap, og det finnes i tillegg skap plass i gangen. Badet har fliset gulv med varmekabler og badekar med dusjløsning, samt servant og innredning. Separat toalettrom ligger vegg-i-vegg og kan med fordel slås sammen ved modernisering.

Kjeller med muligheter

I underetasjen er det innredet en koselig kjellerstue – ideell som barnerom, hjemmekino, hobbyrom eller kontor. Her finner du også et praktisk vaskerom/bad med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommene

i underetasjen er ikke byggemeldt som varige oppholdsrom, men det er installert rømningsvindu og lagt til rette for bruksendring. Kjøper må selv søke kommunen for eventuell godkjenning.

Øvrig

Boligen har også bodplass, felles bodareal med nabo, samt utgang fra underetasjen. Garasjeplass medfølger.

Dette er et hjem som må oppleves – med sin lune atmosfære, gode planløsning og barnevennlige omgivelser, er dette en bolig du vil trives i lenge.

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.

Selger tar med seg dette:

- Lampe over spisebord
- Lampe over sofabord
- 2 stk lamper over kjøkkenøy
- Medisinskap

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

Fiber fra Altibox.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

2012363

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue fra 2015

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2009.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 850 059

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 400 236

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, forretningsfører, bygg forsikring, kommunale avgifter, tv/bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 100

Andel Fellesgjeld

Kr 233 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer: OBOS02-98208360388

Restsaldo: 232.880,- per 1/5-2025

Kapital-kostnader: 1.705,-

Andel fellesformue

Kr 15 608

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nedre Råel Borettslag

Organisasjonsnummer

853887412

Andelsnummer

Om borettslaget

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

Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune og er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 17.04.2010, tidligere Tønsberg - Nøtterøy boligbyggelag.

Utdrag fra Generalforsamlingen 2025 - forslag fra styret:

- Total utskifting av vinduer eldre enn 1992: Styret har innhentet tilbud fra 2 forskjellige leverandører. Dette kan føre til en økning på mellom 1000- 1800kr i mnd per andel. Men styret er usikker på på hvor smertegrensen for mnd felleskostander går og ønsker ikke at det skla bli for dyrt. Ved å skifte vinduer må de refinansiere nåværende lån.
- styre kom med forsalg om solcelle på hustak og garasjetak. Styret har hentet inn tilbud fra flere. VEed å montere dette kan lånet mulighens gjøres om til grønt lån som fører til bedre betingelser.
- Bytte til Altibox flex M fra Viken fiber.
- Styret ønsker legge opp til faste dugnader og de som ikke møter må betale 500,- per husstand.

Saker som har vært arbeidet med siden sist årsmøte:

- Sluttført betaling og klagesaken på ABK Rørservice.
- Utvidelse av lånet grunnet uforutsette kostnader vedrørende rør skifte.
- Brann tetting av rør mellom leilighetene etter rørskifte.
- Behandling av diverse søknader som bla endringer i hage, varmepumpe og bruksendringer.
- Avslutning av fastavtalen med Vaktmester.no, da denne ikke blir utnyttet og at man har flere andre leverandører man kan benytte seg av, i tillegg til Vaktmester.no.
- Jording av strømskap etter rør skifte(Alle rekker ble sjekket opp, og har nå riktig jording: Det skal jordes på inntak og på hovedavløp med avløps moffe).
- Reforhandling av Altibox avtalen(Pågår fortsatt).
- Innhenting av tilbud på brøyting(Avtalen med Strandman må sies opp før 1 oktober).
- Kontakt med Strandman vedrørende brøyting og planlegging av deponering for snø.
- Gjennomføringer av mindre dugnader(Utført av flere i borettslaget):
Utjevning av området rundt rekke 4
Fjerning av stubbe ved rekke 4
Fjerning av trær/grener/hekk og bortkjøring av dette.
Flytting av postkasser for rekke 4-6
- Kontakt med Ulvika motorsenter vedrørende robotklipper, endring av kantledning osv.
- Budsjet og regnskapsmøter med OBOS
- Feilretting og oppfølging av lade anlegget.

- Innkjøp av nye rutere og oppsett av disse.
- Innhenting av tilbud på skifte av alle vinduer eldre enn 1992.
- Innhenting av tilbud på Solcelle til tak på rekkene og på garasjetak.
- Innhenting av tilbud på alternativ brannvarslingsanlegg, Ajax fra Norsk Brannvern.
- Informasjon til valgkomiteen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene. Oppsigelsestiden er XX måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Lånenr: OBOS02-98208360388

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 6.520.605,-

Restløpetid: 18 år 7 md

Term pr. år: 12 terminer

Type Rente: Flyt

Rente: 5,74%

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av godkjenning av styret, er det lov å holde hund og katt. Husdyrholdet skal ikke sjenerer naboene.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 154, bruksnummer 178 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 12 i Nedre Råel Borettslag med orgnr. 853887412

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/154/178:

05.03.1969 - Dokumentnr: 500992 - Erklæring/avtale

BEST. OM GJENKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: TØNSBERG KOMMUNE
Overført fra: Knr:0704 Gnr:154 Bnr:154

05.03.1969 - Dokumentnr: 500992 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om grunnavståelse
Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger
Med flere bestemmelser

05.03.1969 - Dokumentnr: 500992 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om grunnavståelse
Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0704 Gnr:154 Bnr:154

25.10.1968 - Dokumentnr: 504919 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:154 Bnr:1

18.04.1995 - Dokumentnr: 4161 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0704 Gnr:154 Bnr:154
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0704 Gnr:154 Bnr:158
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0704 Gnr:154 Bnr:181

01.01.2020 - Dokumentnr: 819733 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:154 Bnr:178

01.01.2024 - Dokumentnr: 406127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:154 Bnr:178

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest datert:
10.02.1970 for rekkehus nr. 1 og 2
10.06.1970 for rekkehus nr. 6
03.07.1970 for rekkehus nr. 7 og 3

05.10.1970 for rekkehus nr. 5

15.10.1970 for rekkehus nr. 4

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Kommuneplanens arealdel 2023 -2035

- Nåværende 970.41m²

- Boligbebyggelse (3.4.2024) 12705.6m²

- Gang/sykkelvei (3.4.2024)

- Ras- og skredfare (3.4.2024) 14183.29m²

- Veg - (3.4.2024) 431.08m²

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen i et regulert område.

3905 53028 Råel Syd (5.5.2004) Gang-/sykkelvei 430.92m²

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid.

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per nå.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

233 000 (Andel av fellesgjeld)

4 223 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 232 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 240 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 243 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.06.2025





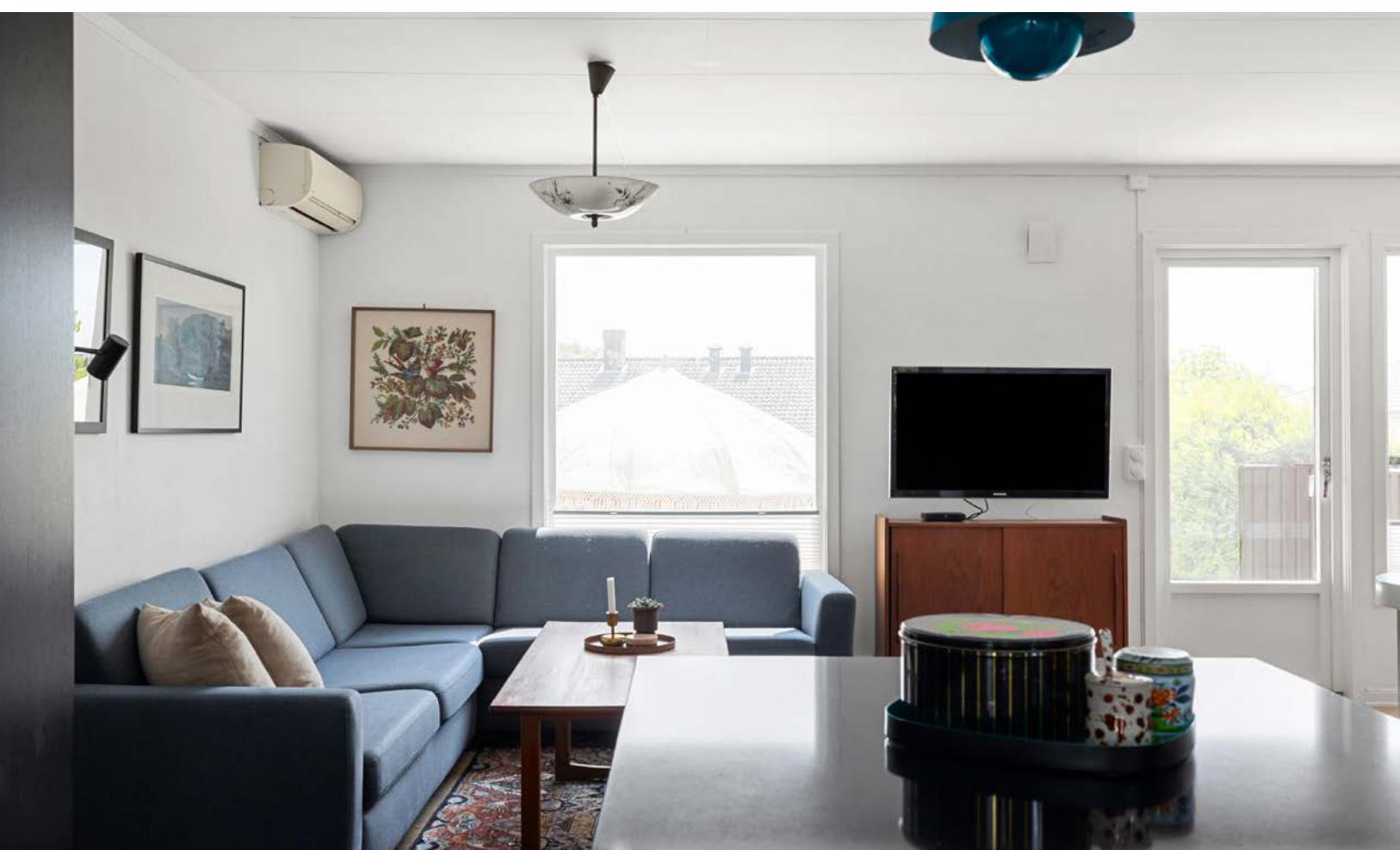






Annet















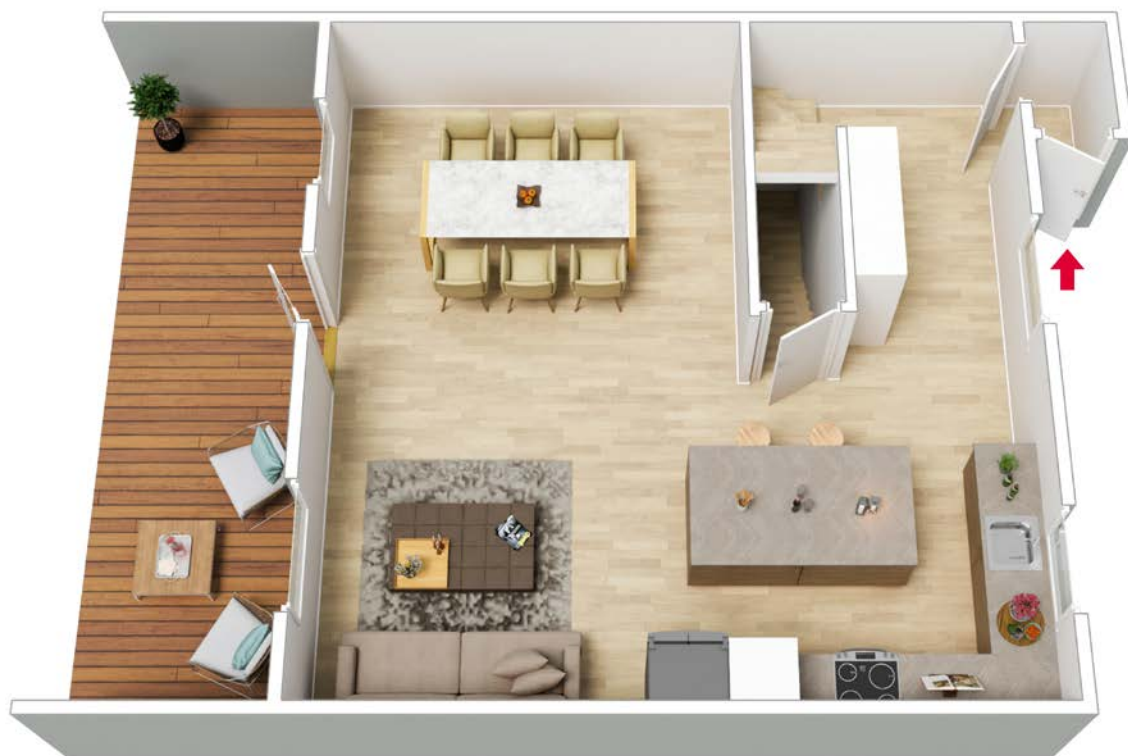
Praktisk vaskerom/bad med dusjkabinett,
servant, toalett og opplegg for vaskemaskin
og tørketrommel.











1 etg

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

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



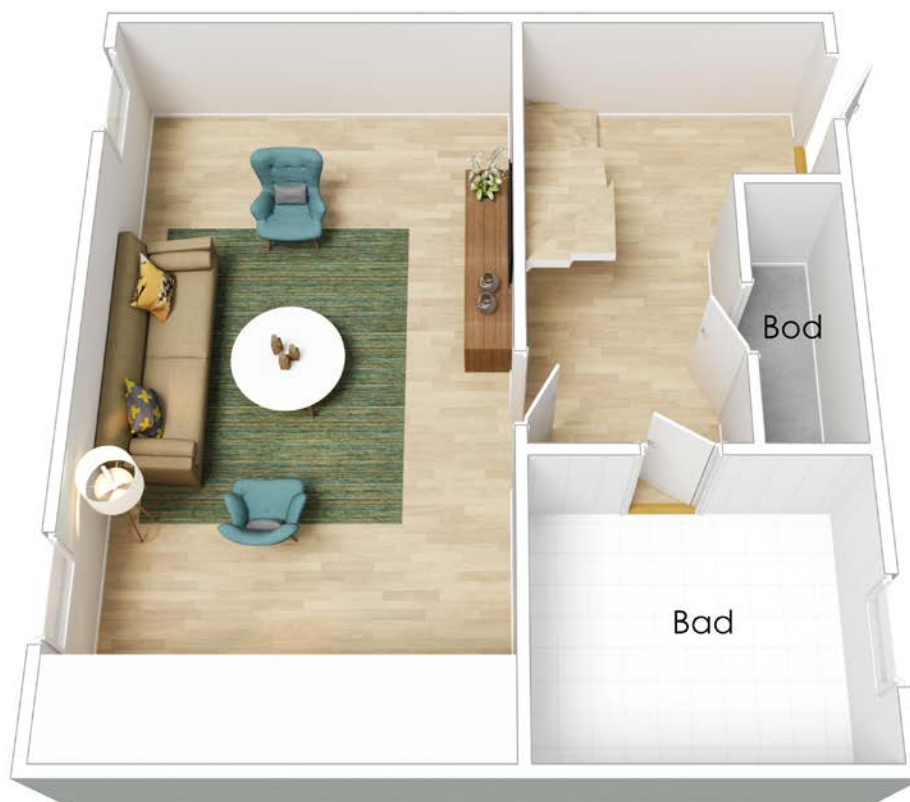
2 etg

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Kjeller

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Nordlysveien 16 D, 3113 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 154, bnr. 178

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 21248-1601

Referansenummer: BB1336

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
en sammensatt virksomhet
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig i borettslag, besiktet bolig ligger på enden og er på to etasjer og kjelleretasje.
Det medfølger en garasjeplass i rekke.

Boligen er bygget i 1970, og skal derfor være oppført iht byggeforskrift av 1969.
Bygget avviker derfor naturlig fra dagens standard når det kommer til forskrifts krav, innemiljø, energiøkonomisering etc

Boligens tilstand anses som normal med ref til byggeår, det kan allikevel påregnes kostnader til oppgraderinger med tiden, det dreier seg hovedsakelig om levetider på bygningsdeler.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er borettslagets vedlikeholdsansvar.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2007.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2007.
Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
Yttervegg mot syd har blitt foret ut og etterisolert med 5 cm i nyere tid.
Taktypen består av saltak med taksperrer.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.
Takkonstruksjonen kan med fordel etterisoleres.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1991.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013 i kjeller.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 1987.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1986.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2000.
Terrasse på 28 m² (6,60 x 4,27) med utgang fra stue fra ca. 2010.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Utkraget balkong på 3,6 m² (3,16 x 1,14) med utgang fra soverom.
Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil som er lagt over eldre tettesjikt.
Stående malt rekkverk på 85 cm.
Utvendig trapp fra stue i trykkimpregnerte materialer.
Betongtrapp til inngangsparti.
Rekkverk av sort smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består av laminat og parkett. Veggene har malte plater, malt trepanel og malt strie. Himlinger har malte takessplater og malt trepanel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter

byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert i minst to rom per etasje.

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

Det er montert peisovn i stue fra 2015, ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller av betong, tekket med parkett i kjellerstue.

Vegger av pusset betong og innforede vegger med panelplater.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18 % i bunnsvill.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon

og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte glatte dører fra byggeår i 2. etg.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Malte 1-speils profilerte dører i 1. etg. fra 2015.

Malt glatt dør til bad i kjeller fra 2012.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etg. som trolig er fra starten av 2000-tallet.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder servant, vegghengt speil og badekar.

Det er avtrekksvifte i tak.

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller fra 2012. Arbeider er utført av fagfolk.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og det er synlig smøremembran. Arbeider er utført av fagfolk.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, utslagsvask i rustfritt, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra bod. Det ble målt fuktverdier i øvre sjikt av det som regnes som tørt treverk. Målt verdi ligger nær grenseverdi for økt risiko for fuktproblematikk, men det ble ikke observert synlige tegn til skader eller avvik i konstruksjonen. Det anbefales å følge med på utviklingen over tid, særlig ved værendringer og sesongvariasjoner da dette kan komme kapillært eller fra yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etg. fra byggeår.

Det er belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett (2016).

Lufteventil i tak og vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg til bad/vaskerom i kjeller består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Vannrør til 1.- og 2. etg. er av kobber.

Stoppekran plassert i bad/vaskerom i kjeller.

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2009.

Sist service i 2015.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2022, plassert i kjellerbod.

Ekspansjonsventil er ført til bad.

Skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra ca. 2010, utført i regi av borettslaget.

Registrert synlig dreenspapp mot grunnmur.

Begrenset inspeksjonsmulighet.

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Kjøkken er opprinnelig tegnet som et lukket rom, men det er i dagens bruk etablert en åpen løsning mellom kjøkken og stue. Det er satt inn drager der det tidligere var bærevegg.

Tegnet inn tørkerom og disponibelt rom der det i dag er innredet kjellerstue.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/disponibelt rom) til hoveddel (f.eks. stue/soverom) er meldepliktig.

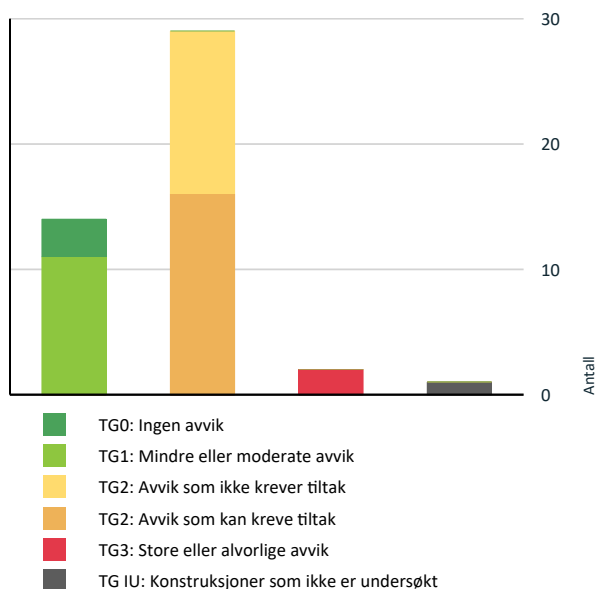
Arbeid på bærende konstruksjoner er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven.

Garasje plass i felles rekke.

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

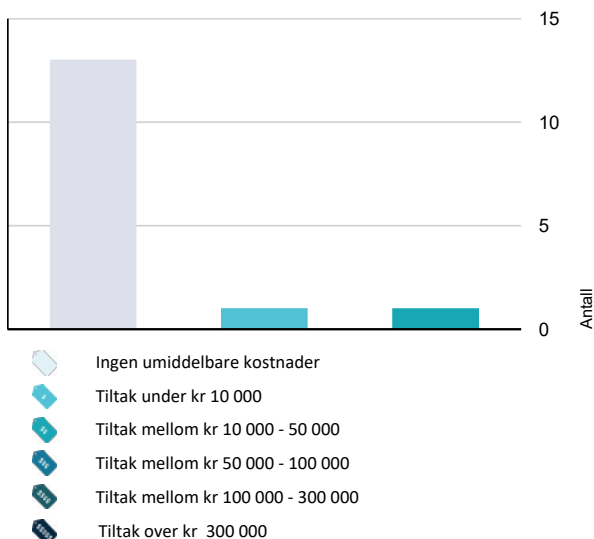
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2008. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2007.

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

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2007.
Renner er ikke funksjonssprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
Yttervegg mot syd har blitt foret ut og etterisolert med 5 cm i nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvise tørkesprekker.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med taksperrer.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.
Takkonstruksjonen kan med fordel etterisolerers.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1991.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer i 1.- og 2. etg.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Enkelte vinduer går tregt. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013 i kjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 1987.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1986.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2000.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Balkongdør går noe tregt. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Værslitt terrassedør.



Værslitt balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 28 m² (6,60 x 4,27) med utgang fra stue fra ca. 2010. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Utkraget balkong på 3,6 m² (3,16 x 1,14) med utgang fra soverom. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil som er lagt over eldre tettesjikt.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Det er registrert åpning i tettesjikt (Sarnafil) ved terrassedør, samt råteskade i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tettesjikt må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning. Råteskadet konstruksjon må skiftes ut.

Manglende høyde på rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og bør utbedres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Råte i konstruksjon er tatt opp med styret som har vært på befarings. Det må gjennomføres ytterligere befarings av fagfolk for å avgjøre om balkong skal repareres eller totalrenoveres.

På TG 3 avvik må kostnadsestimat legges til, men bygningsdelen er bekreftet som borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i undergulv til balkong.



Utett tettesjikt.

Utvendige trapper

Utvendig trapp fra stue i trykkimpregnerte materialer.

Tilstandsrapport

Betongtrapp til inngangsparti.
Rekkverk av sort smijern.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde på 80,5 cm er under dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk på 45,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv består av laminat og parkett. Veggene har malte plater, malt trepanel og malt strie. Himlinger har malte takessplater og malt trepanel.

I 1. etasje ble gulv og de fleste veggflater renovert i 2015, mens himlingene ble overmalt.

Veggflater i kjellerstue er fra 2013, og murvegger er overmalt, og gulvet ble skiftet i 2020.

Betonggulvet i kjellergang ble malt i 2025.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik, da det ikke er flyttet på innbo og løsøre ved befaring.

Slike avvik anses som normale ved ordinær bruk og bygningens alder.

TG 2 Overflater - 2

Flislagt gulv i vindfang.

Garderobeskap i gang og kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom under) i gulvfliser i vindfang og en flis virker å være noe løs, noe som betyr at flisene ikke er tilfredsstillende festet til underlaget.

Veggplate til garderobeskap i gang er ikke tilstrekkelig festet mot kjøkken.

Gulvskinne på garderobeskap i kjellerstue er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Veggplate og gulvskinne bør festes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert i minst to rom per etasje.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

20 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 m i stue.

12 mm gjennom hele gang i 2. etg.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2015, ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med parkett i kjellerstue.

Vegger av pusset betong og innforede vegger med panelplater.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden på 84 cm er under dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk på 19 cm er over dagens krav på 10 cm.
Åpninger i opptrinn på 16 cm er over dagens krav på 10 cm.
Det er en del bruksslitasje i trinn på kjellertrapp, og det er sprekk i repos påtrapp til 2. etg.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



For lavt rekkverk og store åpninger.



For store åpninger i trappetrinn.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører fra byggeår i 2. etg.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

De fleste dører i 2. etg. går i karm og har noe skjevheter.
Dør til kjellerstue går i karm.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører - 2

Malte 1-speils profilerte dører i 1. etg. fra 2015.
Malt glatt dør til bad i kjeller fra 2012.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. som trolig er fra starten av 2000-tallet.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.
Noe sprekker i flisfuge og skade på flis på kant av badekar.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Enkelte fliser på badekar har behov for vedlikehold/utskiftninger.



Vindu i våtsone.



Skader på flis.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flisløst gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Målt 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig mansjett under klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servant, vegghengt speil og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksvifte startet ikke på befaring da den krever damp. Ifølge eier starter avtrekket noe tregt og fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller fra 2012. Arbeider er utført av fagfolk.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Fakturadokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone.
Takessplatene er ikke festet tilstrekkelig som gjør at de "henger" og hviler på dusjkabinett og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fuges under våtromsplater i dusjsone der det mangler aluminiumslist for å unngå at vann trekker inn i bunn av plater.
Takessplatene må festes tilstrekkelig da dette utgjør en risiko for at platene kan falle ned, noe som kan medføre personskade og skade på innredning.



Takessplater "henger"



Mangler aluminiumslist.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe ujevnt flislegging.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er synlig smøremembran. Arbeider er utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, utslagsvask i rustfritt, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

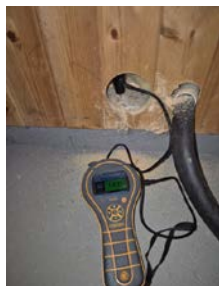
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod. Det ble målt fuktverdier i øvre sjikt av det som regnes som tørt treverk. Målt verdi ligger nær grenseverdi for økt risiko for fuktproblematikk, men det ble ikke observert synlige tegn til skader eller avvik i konstruksjonen. Det anbefales å følge med på utviklingen over tid, særlig ved værendringer og sesongvariasjoner da dette kan komme kapillært eller fra yttervegg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling på en av skuffefrontene i kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden vurderes som kosmetisk. Utbedring bør vurderes dersom visuell fremtoning er viktig. Dette påvirker ikke funksjonen, men kan på sikt føre til ytterligere avflassing dersom det utsettes for fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etg. fra byggeår. Det er belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i tak.

Tilstandsrapport

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett (2016).
Lufteventil i tak og vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg til bad/vaskerom i kjeller består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

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



TG 2 Vannledninger - 2

Vannrør til 1.- og 2. etg. er av kobber.
Stoppekran plassert i bad/vaskerom i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er observert kondens på hovedstoppekrane. Isolasjonen rundt røret er fuktig, noe som kan bidra til forhøyet fuktbelastning på omkringliggende materialer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Fuktig isolasjon bør fjernes og området tørkes. Vurder å etterisolere rørene med egnet fuktsikker isolasjon eller anvende kondensbeskyttelse. Vedvarende fukt kan over tid føre til muggdannelse eller materialskader på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Deler av avløpsrør i kjøkkenvegg under toalettrom ble skiftet i 2016.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

TG 2 Varmesentral

Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2009.
Sist service i 2015.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.



TG IU Oppvarming

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og begge bad.

Veggmonteerte panelovner.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i kjellerbod.
Ekspansjonsventil er ført til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1970 Anlegg i kjellergang, kjellerbod og det meste i 2. etg. er fra byggeår.

Ny innmat i sikringsskap i 2009. Nytt elanlegg i 1. etg. i 2015, bad/vaskerom i kjeller fra 2012, fra starten av 2000-tallet på bad i 2. etg., nye stikk i kjellerstue fra 2013.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det finnes samsvarserklæringer på arbeider som er utført mens eier har bebodd boligen fra 2008 til nå. Ingen samsvarserklæring på arbeider før dette.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

7. anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Varmtvannsbereider er ikke fast koblet, lys under kjøkkenbenk er defekte og i garasjen er det et løst stikkontakt.

Grunnet nevnte avvik, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra ca. 2010, utført i regi av borettslaget.
Registrert synlig dreenspapp mot grunnmur.
Begrenset inspeksjonsmulighet.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er målt noe høye fuktverdier i kjellermur og innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledd.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker og skråriss i grunnmur i kjellerstue og felles kjellergang. Enkelte sprekker tettet igjen.
Noe avflassing av maling på utvendig mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker som ikke er tettet igjen må tettes og overvåkes over tid for å se om det utvikler seg.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Begrenset kontrollmulighet.

Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dette er normalt under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i felles rekke.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjeplass på 17 m² (2,89 x 5,82) i felles rekke.

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av Leca. Utvendig kledd med stående bordkledning. Malt i 2025.

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

Snøfangere, takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Manuell leddport av stål fra 2025.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

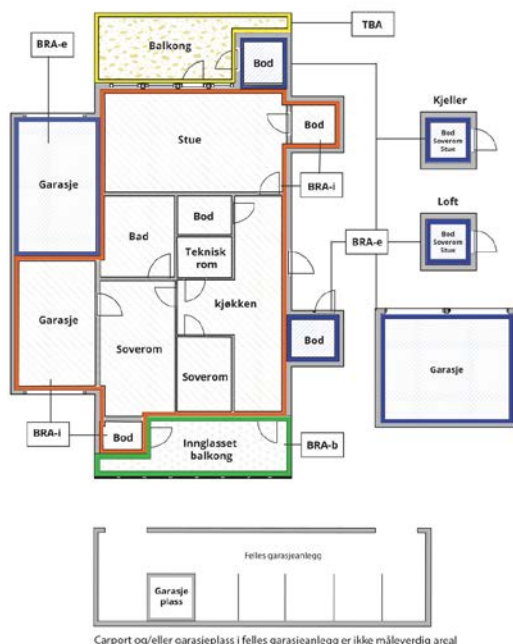
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	49			49	28
2. etasje	45			45	4
Kjeller	44			44	
SUM	138				32
SUM BRA	138				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 1,4 m²
Gang m/trapp: 7 m²
Kjøkken: 11,6 m²
Trapperom: 2,5 m²
Stue: 25,6 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 5,6 m²
Bad: 4,1 m²
Toalettrom: 1,4 m²
Soverom 1: 8,3 m²
Soverom 2: 10,9 m²
Soverom 3: 13,1 m²

Areal kjeller.
Gang m/trapp: 8,8 m²
Bod: 2,7 m²
Bad/vaskerom: 6,8 m²
Kjellerstue: 25,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er opprinnelig tegnet som et lukket rom, men det er i dagens bruk etablert en åpen løsning mellom kjøkken og stue. Det er satt inn drager der det tidligere var bærevegg. Tegnet inn tørkerom og disponibelt rom der det i dag er innredet kjellerstue.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/disponibelt rom) til hoveddel (f.eks. stue/soverom) er meldepliktig. Arbeid på bærende konstruksjoner er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke brannklassifisert dør mellom boenheter i kjeller gang.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasjeplass i felles rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert garasjeport i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	135	3
Garasjeplass i felles rekke.	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Bjørn Andreas Bang	Kunde
	Kirsti Grønstad Bang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	154	178		0	14183 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordlysveien 16 D

Hjemmelshaver

Nedre Råel Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE RÅEL BORETTSLAG	853887412		OBOS	Bang Bjørn Andreas, Bang Kirsti Grønstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	11.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	12.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.02.1970	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.02.1970.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BB1336>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250055	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Andreas Bang	Kirsti Grønstad Bang
Gateadresse	
Nordlysveien 16D	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3113
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Bygning er forsikret gjennom borettslaget
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1312250055

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BAB, KGB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad/vaskerom i kjeller ble bygget/renovert av John Grønstad i 2012.
Arbeid utført av	Kobber & blikkenslagmester John Grønstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble pigget opp og støpt nytt gulv med varmekabler, ny sluk, rør mm.
-------------	---

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

Beskrivelse	Kloakkrør tettet seg i 2009, og en gang til ca 10 år senere. Kloakkrør ble spylt opp før det begynte å komme inn vann. Kloakkrør ut fra bygning er nylig utbedret/fornyhet.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vanninntak og kloakkrør ut fra rekke har blitt fornyet.
Arbeid utført av	Via borettslag

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er fuktinnsig/saltutslag fra mur noen steder i kjeller/underetg. Utvendig dreneringskum tettet seg på grunn av trerøtter i 2020. Det kom vann inn i kjeller, og vannskade i kjeller måtte utbedres. Parkett i kjellerstue ble skiftet. Skade ble dekket av borettslagets forsikring.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er noe innsig av vann på gulv i garasje ved smelting av store mengder snø.
-------------	--

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	Ja, det er setningsskader/sprekker i mur flere steder.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er sopp/råte i underste plankelag i balkong.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ombygging av sikringsskap og opplegg varmepumpe, Elektro1 AS, 2009; Nytt elektrisk opplegg til bad/vaskerom, via John Grønstad, 2012; Nye stikk, kjellerstue, Elfag, 2013; Elektroarbeider i forb. m rehabilitering av kjøkken/stue, HA Elektro, 2015; Skifte av defekt dimmer og utkobling strøm til speil, Expert innstallasjon 2021.
Arbeid utført av	Se oversikt

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Via borettslaget har det i årenes løp blitt gjort fornyelse av tak med brannvegg på loft, terrasser, drenering, vanninntak, kloakkrør ut fra bygning mm |
| Arbeid utført av | Via borettslaget |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- | |
|---|
| Ved siste generalforsamling ble det ikke vedtatt noe som vil føre til større økning i kostnader, men det ble vedtatt at det skal inngås avtale med Altibox om en noe bedre TV/internett-pakke som vil bli finansiert via felleskostnad. |
|---|
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Andreas Bang	7b051142e909b325aa04a 533cae4737999d046f8	04.06.2025 12:14:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsti Grønstad Bang	c493fc2e911aeeb9d79487 a229950c1ef8c5c1d6	04.06.2025 20:01:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250055

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

Nabolagsprofil

Nordlysveien 16D - Nabolaget Råel - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Liabakken Linje 111	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	7 min 0.7 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	6 min 2.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	11 min 4.2 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 4.9 km

«Fint, barnevennlig, trivelig folk, nært til skog og til strand.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

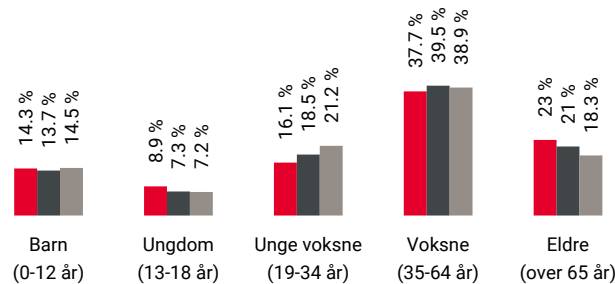
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1 722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Regnbuen (0-5 år) 64 barn	2 min 0.2 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	11 min 1 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Kilen	14 min



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 90/100

 Støynivået
Lite støynivå 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

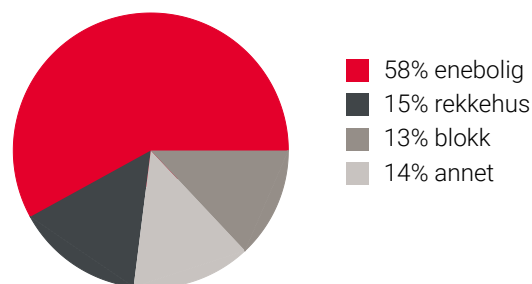
 Tellusveien Fagervik Balløkke 3 min 
Ballspill 0.1 km

 Stjerneveien Balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km

 PDL Center Tønsberg 12 min 

 SPREK Fritid Tønsberg 18 min 

Boligmasse



«Sentralt, kort vei til både sentrum og alt annet, rolig, et bra sted for barn å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

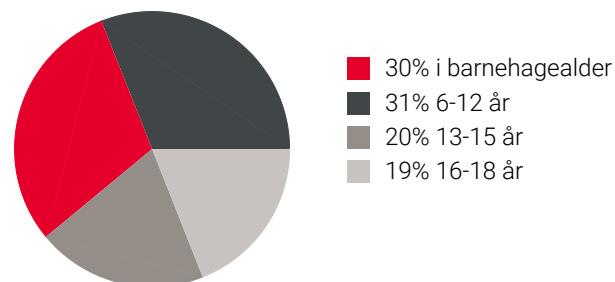


Varer/Tjenester

 Olsrød senter 20 min 

 Boots apotek Olsrød 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

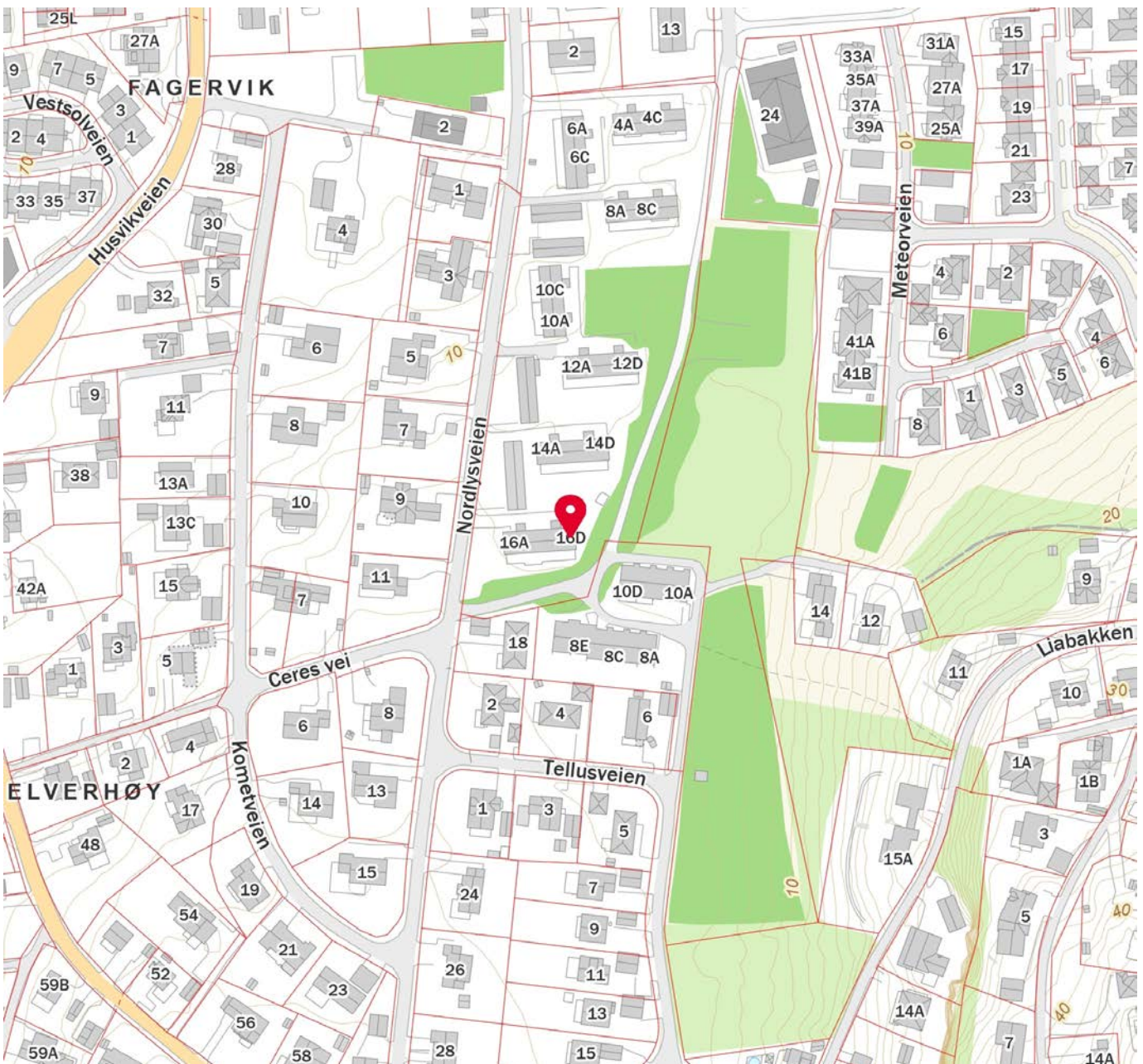
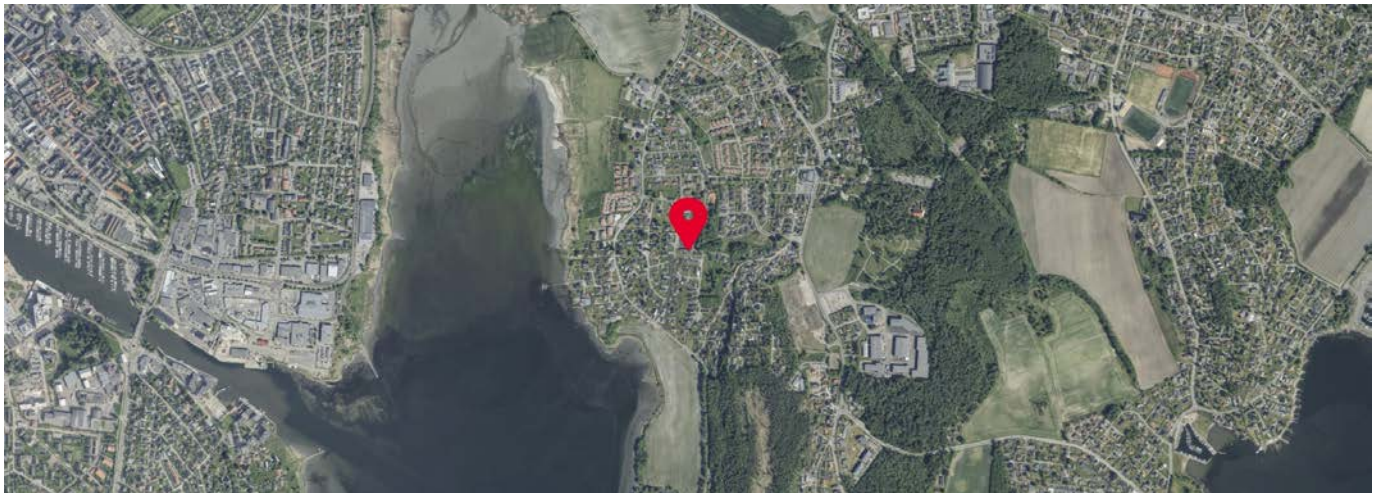


0% 44%

 Råel
 Tønsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vedtekter

for Nedre Råel borettslag org nr. 853 887 412

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.juli 1968, sist endret den 27.april 1995 og 26. april 2005. og senest 16. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Råel 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som varmtvannsbereder, 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

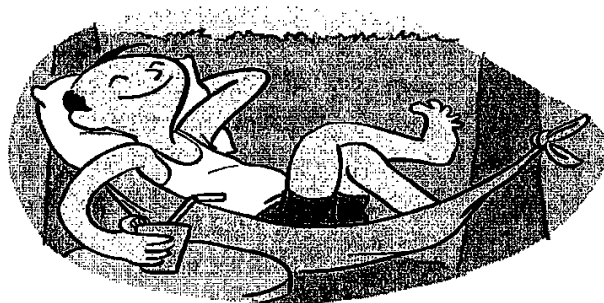
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER



Hver enkelt beboer kan bidra til trivsel og hygge i Nedre Råel Borettslag, ved at leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre. Husorden innebærer imidlertid ikke bare plikter, men skal først og fremst sikre borettslaga orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt. Ved fraflytting skal ordensreglene overleveres neste beboer.

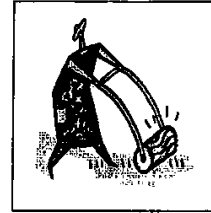
Styret kan pålegge dugnad og plikter utover det som er fastsatt i ordensreglene når dette måtte være nødvendig.

NEDRE RÅEL BORETTSLAG

Tønsberg, mai 2008

GENERELT VEDLIKEHOLD

De fellesområder som grenser naturlig til hvert enkelt hus slik som grøfter, rundt og inntil gjerder, gårds- og garasjeplasser og øvrig grøntanlegg og egne hager, skal vedlikeholdes og ryddes av beboerne. Ulike redskaper og farlige væsker skal holdes forsvarlig innelåst. Det forventes at alle stiller på årlig dugnad på uteområdene.



PARKERING:

Parkering på gårdsplassen er kun for kortere opphold. Ved nødvendig kjøring på gårdsplassen må det kjøres/rygges særdeles **FORSIKTIG**. Vinterstid skal bilene stå i garasjene av hensyn til snørydding. Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag i boligområdet.



HUSDYR

Under forutsetning av godkjenning av styret, er det lov å holde hund og katt. Det er en selvfølge at husdyrholdet praktiseres slik at det ikke sjenerer naboene.



HUSK! At enhver borettsshaver har rett og plikt til å meddele styret ting som bør gjøres med eiendommene eller klager som denne ellers ønsker å fremsette. Dette bør skje skriftlig.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3228

NEDRE RÅEL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NEDRE RÅEL BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 19:00, Råel bedehus, Kometveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret: Total utskifting av vinduer eldre enn 1992
8. Forslag fra styret/Benjamin M. Rød: Solcelle på hustak og garasjer i brl(flere alternativer)
9. Velge Altibox Flex M som standard pakke fra Viken fiber
10. Gjenopprette snarvei ved nr 4
11. Dugnad
12. Parkering ved rekke 4 & 6
13. Tinglysning av hageparceller
14. Maling av garasjer, gjelder hele sameiet
15. Postkasser
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE RÅEL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder John Harald Frøen til å lede møtet.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gro Runhaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital]

Vedlegg

1. Revisjonsberetning_3228.pdf.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,- Styret fordeler 60% til styreleder, 20% til hver av styremedlemmene..

Forslag fra styret: Total utskifting av vinduer eldre enn 1992

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn 2 tilbud på utskifting av alle vinduer eldre enn 1992.

Alle (Levrandører/Obos Prosjekt) anbefaler å ta alle under 1 prosjekt, kontra å dele prosjektet opp i deler/etapper.

Tilbud hentet fra

1. Takst & Vindu Spesialisten AS

2. Knut Varpe AS

Vi bør sette av minst 5 000 000, til dette prosjektet.

Styreleder har forhørt seg med OBOS bank, og fikk følgende info:

Ved et lån på 4,6mill, vil det koste ekstra i måneden:

Med 20 års nedbetaling: 32451 pr mnd ekstra, (kun med vinduer 4,6),
1159 pr andel i mnd

Med 30 års nedbetaling: 27012 i mnd, 965 pr andel i mnd.

Dette vil gå som refinansiering av eksisterende lån

Nå betaler man pr mnd i lån ca 48372, 1727,5 pr andel pr mnd.

Styrets innstilling

Styret er usikre på hvor smertegrensen for månedlige fellesskostnader er, og ønsker ikke at det skal bli for dyrt å bo her. Styret ser også fordelene med et total prosjekt kontra å dele det opp i mindre prosjekt. Styret tenker også at den tidligere befaringen fra Vaktmester.no var alt for dårlig og flere tilfeller der man ble anbefalt utskifting av vinduet mens man opplevde at det bare skulle noen deler til. Om et fullt prosjekt ikke får flertall må man se på å dele opp i mindre prosjekter og finne leverandører man kan stole mer på. Man bør også ta rekke for rekke ved en utskifting. Styret tenker kanskje man også bør vurdere ekstern prosjektleder. Styreleder tenker at om man finner riktig leverandør så kan man kanskje unngå dette.

Forslag til vedtak 1

Total utskifting av alle vinduer eldre enn 1992

Forslag til vedtak 2

Gjøre en ny befaringsplan og lage en utskiftingsplan på flere etapper.

Forslag til vedtak 3

Utsette utskifting av vinduer.

Vedlegg

3. SV Vedr tilbud FJT135764 Nedre Raël BRL Nedre Raël BRL_Takst&VinduSpesialisten.pdf
4. Totalprosjekt Nedre Raël BRL_Takst&VinduSpesialisten.pdf
5. SV Vindus utskifting i Nedre Raël brl_Knut Varpe.pdf
6. Tilbudsbrev_Knut Varpe.pdf

Sak 8

Forslag fra styret/Benjamin M. Rød: Solcelle på hustak og garasjer i brl(flere alternativer)

Forslag fremmet av:

Benjamin Myklebust Rød

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hentet inn tilbud fra følgende firmaer:

Enny(Eies av OBOS/Hafslund):

Ikke lønnsomt iflg dem, se mld lengre ned(Konkurent sa dette kunne skyldes andre forhold og egentlig ikke sier noe om lønnsomheten for oss), se også NRK artikkel.

Solcellekraft: Fått flere tilbud, 1 komplett, og 1 bare på garasjer

Nortekk Solar: Fått tilbud

Venter på tilbud fra:

Bluetec(Eies av OBOS)

Fagerheim(lokal leverandør som ha levert mange anlegg)

Otovo leverer kun til private og ikke borettslag.

Solcelle i borettslag, NRK Artikkel:

<https://www.nrk.no/stor-oslo/nye-enova-regler-gir-stopp-i-solceller-for-borettslag-og-sameier-1.16864055>

Må ha inndekning på minst 20% av strøm behovet

Grønt støtte til grønne tiltak som etterisolering, skifte vinduer, og solcelle

Lån:

På Solcelle så kan man få det som et grønt lån med litt bedre betingelser og vilkåret for å kunne klassifisere et prosjekt som grønt lån er at man må redusere 2 energi klasser.

Lån på Solcelle: 21100 pr mnd på 20 år

0,10 mindre rente på grønt lån.

Nå betaler pr mnd i lån ca 48372.

Svar mail fra Enny 2 April, 2025:

Hei

Takk for sist – håper alt står bra til med deg!

Vi har nå sett nærmere på mulighetene for solcelleanlegg/ Solstrømvtale, og dessverre ser vårt prosjektteam at den tilgjengelige takplassen er for begrenset til at vi kan tilby en konkurransedyktig pris per kWh. Vi klarer ikke å få nok kapasitet inn i beregningene til at løsningen blir økonomisk attraktiv.

Vi har gjort flere forsøk på å optimalisere utformingen av anlegget for å få inn mer kapasitet, men dessverre er det ikke nok plass til at det vil lønne seg for dere.

Gi gjerne beskjed dersom dere ønsker en ny vurdering på et senere tidspunkt, for eksempel hvis det skulle oppstå muligheter for mer plass. Vi hjelper dere gjerne hvis det er noe annet vi kan se på!

Med vennlig hilsen

Cecilie Heimlund

Mobil: +47 932 45 194

□

Et selskap eid av Hafslund og OBOS

www.enny.no

Styrets innstilling

Styreleder ble positivt overasket når tallene kom på bordet, og styret er spent på hva generalforsamlingen tenker. Om det etableres er det viktig at det gjøres av borettslaget og ikke er den enkelte som setter opp selv.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra styret/Benjamin M. Rød: Solcelle på hustak og garasjer i brl(flere alternativer)
- Mot Forslag fra styret/Benjamin M. Rød: Solcelle på hustak og garasjer i brl(flere alternativer)

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Velge det beste tilbudet på totalt solcelle på rekker og garasjer.
2. Velge solcelle kun til garasjer i første omgang.
3. Få flere detaljer på bordet og stemme over det på en ekstraordinær generalforsamling.

Vedlegg

7. Solcellekrft.no Nordlysveien 4-16, 3113 Tønsberg _ Beregning av komplett solcelleanlegg _ Solcellekraft.pdf
8. Tilbud fra Solcellekraft AS_Info_Garasjer.pdf
9. Solcellekrft.no Nordlysveien Garasjer, 3113 Tønsberg _ Beregning av komplett solcelleanlegg _ Solcellekraft.pdf
10. Tilbud_514.Nordlysveien 4-16_Tønsberg_Nortekk.pdf

Sak 9

Velge Altibox Flex M som standard pakke fra Viken fiber

Forslag fremmet av:

John Harald Frøen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De fleste beboere vil spare på en mer riktig valg av en pakke fra Altibox. Flex M vil være den pakken som treffer våre beboere best(Basert på tall fra VikenFiber og «avstemming» i november 2024 på Vibbo. Den gir også flere valgmuligheter og de fleste vil kunne klare seg med denne uten egen betalt oppgradering. Om man velger Flex S vil flere beboere måtte betale mer for de samme tjenestene enn de gjør idag på gammel avtale. Ny fremforhandlet pris på Flex M er 479 som er 100kr over Flex S. En oppgradering fra Flex S til tilsvarende Flex M vil minst koste 300-500 i mnd.

Priser fra Viken Fiber Altibox(27.03.25)

Flex M til 479kr per boenhet per måned. Inkluderer: 1 stykk ny Modell A TV dekode per boenhet som ønsker og ikke har allerede.

(Tidligere tilbud: 519kr og 549 15.11.24)

Flex S

379kr per boenhet per måned. Inkluderer: 1 stykk ny Modell A TV dekode per boenhet som ønsker og ikke har allerede.(Tidligere: 429kr)

Forslag til vedtak

Nedre Råel brl. velger Altibox Flex M som standard Tv/Bredbånds pakke fra Viken Fiber og gir styret frihet til å måtte endre på dette om de økonomiske forhold krever det.

Sak 10

Gjenopprette snarvei ved nr 4

Forslag fremmet av:

Benjamin Myklebust Rød

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Snarveien er sperret. Det vil være bedre å gjenopprette den med heller, slik at bakken kan få ro. Vekstforholdene for plen er uansett dårlige der, og å vente til den er på plass vil være uhensiktsmessig. Snarveien er også avmerket i kart.

Styrets innstilling

Styret mener at meningen til beboerene i rekke 4 teller høyt, flere her har ytret ønske om at de ikke ønsker en stor gjennomfart forbi rekke 4. Vi mener vi derfor ikke kan prioritere andre sine ønsker om snarvei. Det er mulig å komme forbi nå og vi må kunne gi tid til at plenen kan komme seg før vi åpner opp mer. Styret ønsker også naturlige hindringer slik at syklistene ikke har for høy fart forbi rekka.

Forslag til vedtak

Snarveien ved nr 4 gjenoprettes med heller eller lignende.

Sak 11

Dugnad

Forslag fremmet av:

Benjamin Myklebust Rød

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi har ikke hatt så mange dugnader. Det er på mange måter ok, men det kunne vært fint, både for uteområder, og for at folk kjenner hverandre litt bedre, med dugnader. Jeg foreslår at vi diskuterer litt hvordan dugnader kan bli inkluderende, slik at folk føler de kan bidra med oppgaver som er nyttige.

Styrets innstilling

Styret har blandede erfaringer med oppmøte på dugnader og har derfor den siste året gjennomført mindre dugnader med fokus på å få dugnadsarbeidet utført. Vi ønsker gjerne å ha sammenkomster der alle kan møtes, enten med dugnader eller rene sammenkomster.

Styret legger opp til faste dugnader, der de som ikke stiller må betale 500 kr pr gang pr husholdning.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Dugnad
- Mot Dugnad

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det arrangeres dugnad i 2025
2. Styret legger opp til faste dugnader, der de som ikke stiller må betale 500 kr pr gang pr husholdning.

Sak 12

Parkering ved rekke 4 & 6

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

P-plasser ved rekke 4 & 6 på grønt areal mot nabosameie.

5 plasser på ca 3x6 m

Kostnad kr 116.625,- inkl. mva.

Er for få p-plasser til 4, 6 og 8.

Står ofte 3-4 biler ved «hoveddørene» på natta.

Samt biler langs grøften til huset vis a vis eksisterende p-plasser.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å prioritere dette.

Forslag til vedtak 1

Kan også hentes inn flere priser og mulig de kan være litt smalere.

Som vil spare kostnad.

Forslag til vedtak 2

Ønsker ikke å etablere flere parkeringsplasser for borettslaget

Vedlegg

11. Pristilbud på parkering plasser - Karsten Hvolgaard.pdf

Sak 13

Tinglysning av hageparceller

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Undersøke kostnad og mulighet for tinglysning av hageparceller.

Styrets innstilling

Styret mener at dette ikke skal gjøres og vi er litt usikre på hensikten bak dette forslaget og viser til følgende tekst som kanskje gi oss noen råd:

<https://legalis.no/artikler/eierforhold-og-raderett-over-hage-i-eierseksjonssameier-og-borettslag>

Selv om man gis "enerett" til "sin" hage ved tinglysning, vil man kanskje i borettslaget sine vedtekter definere "hva man har lov til å gjøre", og derfor vil ikke en tinglysning gi brukeren tillatelse til å gjøre hva man vil.

Det som evt kan gjøres er at det foretas en vedtektsendring, hvor det gis særegen bruksrett og vedlikeholdsplikt til hageparseller i hht tegning.

(Beboere har vedlikeholdsplikt på "sin" hage idag ref. husordensreglene)

Når samme forslag ble stemt over ifjor, skrev styret dette:

Styret mener at det ikke vil være hensiktsmessig å tinglyse hagene men heller å endre vedtektene slik at det er mer tydelig hva man kan gjøre på "sin" hage og at det oppleves mer rettferdig for beboerne. Det vil uansett ikke være gunstig at hver enkelt beboer kan gjøre som han vil i sin egen hage, men at man må ta hensyn og at hagene har en lik utseende. Derfor mener styret at større endringer i hager bør godkjennes av styret eller avgjøres av generalforsamlingen.

Dette må vedtas med 2/3 flertall.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tinglysning av hageparceller
- Mot Tinglysning av hageparceller

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. .

2. Styret utarbeider ny vedtekt som stemmes over ved ekstraordinær generalforsamling

Sak 14

Maling av garasjer, gjelder hele sameiet

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

.

Styrets innstilling

Styret mener vi må prioritere de viktigste vedlikeholdsprosjektene først og mener at maling av garasjer kan vente. Flere har ytret ønske om dette tidligere og styret har da påpekt at man må tenkte på samtlige garasjer ved en evnt dugnad.

Forslag til vedtak

.

Sak 15

Postkasser

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøp av like postkasser til hele sameiet

Forslag til vedtak

Ser ut som et juletre

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Benjamin Myklebust Rød
- John Harald Frøen

Har bred erfaring i å være styreleder for borettslag. Har siden 2013 vært ekstern styreleder for borettslag i Drammen med flere store oppussings prosjekt, som bla utskifting av alle bad og alle vinduer. Har stor kontakflate og er praktisk anlagt. Etter det ble klart at vi skulle flytte på oss har jeg tilbudt valgkomiteen/styret at jeg kan fortsette som styreleder der man beholder samme total styre honorar og gjør en annen intern fordeling, samt at brl dekker utgifter til Internett(Altibox) det første året. Det er flere måter man kan få honorarer på, enten månedsvis eller som vi har hatt etterskuddsvis. Jeg kan gå med på å få honorar etterskuddsvis slik som tidligere.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Vigeland

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Hagen
- Geir Andersen
- Tina Berntsen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen i Nedre Raël borettslag 2025.pdf

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Benjamin Myklebust Rød

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elisabeth Vigeland

Styrets årsrapport

Saker som har vært arbeidet med siden sist

- Sluttført betaling og klagesaken på ABK Rørservice.
- Utvidelse av lånet grunnet uforutsette kostnader vedrørende rør skifte.
- Brann tetting av rør mellom leilighetene etter rørsifte.
- Behandling av diverse søknader som bla endringer i hage, varmepumpe og bruksendringer.
- Avslutning av fastavtalen med Vaktmester.no, da denne ikke blir utnyttet og at man har flere andre leverandører man kan benytte seg av, i tillegg til Vaktmester.no.
- Jording av strømskap etter rør skifte(Alle rekker ble sjekket opp, og har nå riktig jording: Det skal jordes på inntak og på hovedavløp med avløps moffe).
- Reforhandling av Altibox avtalen(Pågår fortsatt).
- Innhenting av tilbud på brøyting(Avtalen med Strandman må sies opp før 1 oktober).
- Kontakt med Strandman vedrørende brøyting og planlegging av deponering for snø.
- Gjennomføringer av mindre dugnader(Utført av flere i borettslaget):
 - Utjevning av området rundt rekke 4
 - Fjerning av stubbe ved rekke 4
 - Fjerning av trær/grener/hekk og bortkjøring av dette.
 - Flytting av postkasser for rekke 4-6
- Kontakt med Ulvika motorsenter vedrørende robotklipper, endring av kantledning osv.
- Budsjett og regnskapsmøter med OBOS
- Feilretting og oppfølging av lade anlegget.
- Innkjøp av nye rutere og oppsett av disse.
- Innhenting av tilbud på skifte av alle vinduer eldre enn 1992.
- Innhenting av tilbud på Solcelle til tak på rekkene og på garasjetak.
- Innhenting av tilbud på alternativ brannvarslingsanlegg, Ajax fra Norsk Brannvern.
- Informasjon til valgkomiteen.

Vi er nå i en dyrtid og vi er nødt til å være forsiktige med bruk av penger. Selv om at det har vært en nødvendig økning i felleskostnader, er det lett å tenke at vi er uforsiktige med våre midler. Men det stemmer ikke, for vi har på flere områder utført ting på dugnad, der vi kunne kjøpt tjenester. Det blir også viktig fremover, at man er tålmodig slik at vi prioriter pengebruken nøye og at vedlikeholdskostnader brukes på en god måte og på ting som har lengre varighet i det lange løp. Det betyr at man bør velge kvalitet og tenke smart og ikke «spare seg til fant» ved å feks velge billige anbud. I denne generalforsamlingen skal det taes viktige valg, både på vindus utskifting som flere har ventet på, og også solcelle som bidrar til bærekraftig energi til borettslaget.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NEDRE RÅEL BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE RÅEL BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-13 18:34:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WZJ2B-WWULE-DIWJZ-QPHHS-7SGB2-JNYJ5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 74

NEDRE RÆL BORETTSLAG
ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		613 653	298 523
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-311 352	-345 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-6 625 133	-5 868 378
Tilskudd for ny langsiktig gjeld	14	6 708 656	
Innsk. øremerk. bankkto		-1 632	-912
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-229 461	-6 215 090
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		384 192	-5 916 566

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	397 348	794 675
Kortsiktig gjeld	-13 156	-181 023
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	384 192	613 652

NEDRE RÆL BORETTSLAG
ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 764 000	1 680 000	1 764 000	2 050 000
Ladeinntekter EL-bil		98 888	79 986	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 862 888	1 759 986	1 844 000	2 130 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 460	-8 460	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-5 951	-6 887	-5 800	-7 600
Forretningsførerhonorar		-95 965	-91 135	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-728	-4 750	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-599 176	-765 910	-161 000	-171 000
Forsikringer		-201 873	-174 901	-192 000	-230 000
Kommunale avgifter	8	-485 166	-434 757	-440 000	-540 000
Energi/fyring		-86 274	-94 285	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 184	-129 024	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	9	-77 156	-27 730	-32 000	-52 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 784 352	-1 803 439	-1 236 860	-1 441 200
DRIFTSRESULTAT		78 536	-43 453	607 140	688 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 669	4 142	0	0
Finanskostnader	11	-395 557	-306 489	-400 000	-384 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-389 888	-302 347	-400 000	-384 000
ÅRSRESULTAT		-311 352	-345 800	207 140	304 800
Overføringer:					
Udekket tap		-311 352	-345 800		

NEDRE RÆL BORETTSLAG
ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 705 604	2 705 604
Tomt		64 965	64 965
Miljøbankkonto, øremerket		50 687	43 088
SUM ANLEGGSMIDLER		2 821 257	2 813 658
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 622	0
Driftskonto OBOS-banken		390 797	282 536
Sparekonto OBOS-banken		2 929	512 140
SUM OMLØPSMIDLER		397 348	794 675
SUM EIENDELER		3 218 604	3 608 333
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	13	-4 058 689	-3 747 337
SUM EGENKAPITAL		-4 055 889	-3 744 537
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 600 144	6 516 621
Borettsinnskudd	15	613 200	613 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	47 993	42 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 261 337	7 171 847
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 031	125 914
Påløpte renter		2 125	41 511
Påløpte avdrag		0	13 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 156	181 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 218 604	3 608 333
Pantstillelse	17	7 613 200	7 143 419
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 10.03.2025
Styret i Nedre Ræl Borettslag

John Harald Frøen /s/

Robin Andreas Bäckstrøm /s/

Elisabeth Vigeland /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 764 000
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 764 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 951.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 335
Drift/vedlikehold VVS	-335 845
Drift/vedlikehold elektro	-24 597
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-203 411
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 988
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-599 176

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-485 166
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-485 166

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-11 490
Vaktmestertjenester	-20 790
Vakthold (Gjelder brannvarsling)	-34 460
Andre fremmede tjenester	-1 083
Trykksaker	-1 811
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-55
Telefon, annet	-2 970
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-734
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 156

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 421
SUM FINANSINNTEKTER	5 669

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-169 178
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-226 379
SUM FINANSKOSTNADER	-395 557

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	2 770 569
Utskilt tomteverdi	-64 965
SUM BYGNINGER	2 705 604

Tomten ble kjøpt i 1970.

Gnr.154/bnr.178

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-6 530 219	
Nedbetalt tidligere	13 598	
Nedbetalt i år	6 516 621	0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-6 708 656	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	108 512	
		-6 600 144

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 600 144
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-613 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-613 200

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-47 993
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-47 993

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	613 200
Pantelån	6 600 144
TOTALT	7 213 344

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

Bygninger	2 705 604
Tomt	64 965
TOTALT	2 770 569

Fra: Haavard Solbakken Andersen haavard@takstogvindu.no
Emne: SV: Vedr. tilbud FJT-135764 Nedre Råel BRL - Nedre Råel BRL
Dato: 21. oktober 2024 kl. 12:25
Til: John Harald Frøen jhfroen@runbox.no Kim Nordvang kim@takstogvindu.no

HA

Hei John Harald,

Tanken var faktisk å oversende til deg i dag 😊
Se vedlagte PDF for tilbud og leveranseskjema.

Vi har priset vinduer og balkongdører med 2-lags glass og lagt 3-lags glass som opsjon.

Vi har også lagt til grunn at vi skifter alle enhetene i borettslaget. Erfaringsmessig blir det mye sure miner og støy dersom noen får nye vinduer og naboene ikke får skiftet alt. Det er også mye rimeligere i forhold til innkjøp av vinduer, prosjekteringskostnader, rigg og drift.

Bare ta kontakt dersom dere har noen spørsmål!

Vennlig Hilsen
Haavard Solbakken Andersen
Salg og Innkjøps ansvarlig
Prosjektleder
Mobil: 901 42 002
haavard@takstogvindu.no
<http://www.takstogvindu.no>

Se vår brosjyre [her!](#)



Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: mandag 21. oktober 2024 11:15
Til: Kim Nordvang <kim@takstogvindu.no>
Kopi: Haavard Solbakken Andersen <haavard@takstogvindu.no>
Emne: Re: Vedr. tilbud FJT-135764 Nedre Råel BRL - Nedre Råel BRL

Hei Kim

Rekker du å få over priser iløpet av dagen?
Skulle gjerne hatt et «budsjett» tall klart til i ettermiddag.

Mvh
John Harald Frøen
Tlf: +47 92221158

Sendt fra min iPhone

8. okt. 2024 kl. 15:47 skrev Kim Nordvang <kim@takstogvindu.no>:

Hei igjen,

Kjellervinduene, har du mål og bilder av dem?

Hva er brystningen (delen uten glass) på balkongdør og terrassedør slik at jeg kan få priset korrekt med engang.

Vi mål kontroll måle alt før bestilling og da avregner vi med riktig antall og størrelser osv.

2025 høres veldig bra ut, smart å starte nå og bestemme seg før jul eller kort tid etter med tanke på prisøkninger osv.

Vil helt klart anbefale dere å gå for 3 lag glass når dere først skifter. Det er det meste på markedet og prisforskjellen mellom 2 og 3 lag glass nå er minimal.

Ved siste tilbud priset vi 2 lag glass med tanke på sammenligning av det du allerede hadde. Slik at man sammenlignet epler mot epler.

Vennlig Hilsen
Kim Nordvang
Daglig Leder
Tømrermester & BMTF-Takstmann
Mobilnr: 93 494 667
kim@takstogvindu.no
<http://www.takstogvindu.no>

Se vår brosjyre [her!](#)

[<image001.jpg>](#)

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>

Sendt: tirsdag 8. oktober 2024 14:14

Til: Kim Nordvang <kim@takstogvindu.no>

Kopi: Haavard Solbakken Andersen <haavard@takstogvindu.no>

Emne: Re: Vedr. tilbud FJT-135764 Nedre Råel BRL - Nedre Råel BRL

Hei, det går fint

Faste karmar
5F, 3B, 4B = 60

Toppssving:
1F, 2F, 3F, 4F, 6F
1B, 2B, 5B, 6B

Der det er større kjellevinduer skal det være side sving men jeg tror ikke de er på lista, og jeg tror alle vinduer fra 1991 kun er små og ikke beregnet for rømming uansett.

Balkong dør og terrasse dør er forskjelling, større glass på terrassedør enn balkongdør.

Alle tall er ca eller worst case, og må endelig avklares ved befaring. Ved feks 12C og 12D er det byttet flere vinduer enn oppgitt.

Ønskes planlagt utført i 2025 hvis det går opp budsjettmessig, om man må kutte så blir det å kutte ut kjellervinduer først, Evnt å dele prosjektet opp.

Bør man vurdere 3lags vinduer? Snakket med en snekker som snakket om det.

Mvh

John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl
jhfroen@runbox.no / nedrerael@styrerommet.no
Tlf: +47 9222 1158

8. okt. 2024 kl. 13:37 skrev Kim Nordvang
<kim@takstogvindu.no>:

Hei John,

Beklager sen tilbakemelding.

Det må vi få til.

Har du en oversikt over hvilke vinduer som er fastkarm og åpningsbare.

V1 – 1288 x 1588 har vi priset som fastkarm tidligere. Det stemmer og skal fortsatt leveres som fastkarm? 60 stk.

V2 -1288 x 1188 har vi priset som toppssving tidligere. Det stemmer og skal fortsatt leveres som toppssving? 93 stk

D1 Balkongdør. Den er grei. Men da er det totalt 35?

De øvrige enhetene som vi ikke har priset før. Som 890 x 690, 990 x 360 og kjeller. Skal disse leveres som toppssving eller fastkarm?

Er dette noe dere planlegger å gjennomføre i 2025?

Vennlig Hilsen
Kim Nordvang
Daglig Leder
Tømrermester & BMTF-Takstmann
Mobilnr: 93 494 667
kim@takstogvindu.no
<http://www.takstogvindu.no>

Se vår brosjyre [her!](#)

[<image001.jpg>](#)

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>

Sendt: lørdag 5. oktober 2024 22:38

Til: Kim Nordvang <kim@takstogvindu.no>

Emne: Re: Vedr. tilbud FJT-135764 Nedre Råel BRL - Nedre Råel BRL

Hei Kim

Kan du få laget en ca pris i fra infoen under, som vi kan bruke til budsjett beregning for 2025?

	Størrelse vinduer	Antall vinduer
1F	1288x1188	28
2F	890x690	28
3F	890x690	28
4F	1288x1188	28
5F	1288x1588	27
6F	990x360	23
1B	1288x1188	19
2B	1288x1188	18
3B	1288x1588	16
4B	1288x1588	17
5B	kjeller	18
6B	kjeller	15
S1		
S2		
Inngangsdør		
Balkongdør		16
Terrassedør		19
		300

Kjellervinduer er smal størrelse.

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

Mvh
John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl
jhfroen@runbox.no / nedrerael@styrommet.no
Tlf: +47 9222 1158

20. jun. 2023 kl. 09:48 skrev Kim Nordvang
<kim@takstogvindu.no>:

Ok, det er bra og det er det vi har tilbyd også.

Vennlig Hilsen
Kim Nordvang
Daglig Leder
Tømrermester & BMTF-Takstmann
Mobilnr: 93 494 667
kim@takstogvindu.no
<http://www.takstogvindu.no>

Se vår brosjyre [her!](#)

<[image001.jpg](#)>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: tirsdag 20. juni 2023 09:40
Til: Kim Nordvang <kim@takstogvindu.no>
Emne: Re: Vedr. tilbud FJT-135764 Nedre Råel
BRL - Nedre Råel BRL

Det er Fjerdingstad vi har fått tilbud på fra Maxbo.

Mvh
John Harald Frøen
jhfroen@runbox.no
Tlf: +47 9222 1158

20. jun. 2023 kl. 07:38 skrev Kim
Nordvang <kim@takstogvindu.no>:

Hei John,

Ikke dårligere priser dette, men er det fra Maxbo så vil jeg tro at det er Natre eller Uldal som leverandør. Det er leverandører vi ikke bruker noe særlig da vi syntes kvaliteten er dårlig.

Det som er viktig å se på er hva enhetsprisene og sluttsummen blir. Hva er inkludert og hva er tillegg/kan komme som tillegg.

Vennlig Hilsen
Kim Nordvang
Daglig Leder
Tømrermester & BMTF-Takstmann
Mobilnr: 93 494 667
kim@takstogvindu.no
<http://www.takstogvindu.no>

Se vår brosjyre [her!](#)

[!\[\]\(7eeb667c748853f89162038ea8d0a5b3_img.jpg\)](#)

Fra: John Harald Frøen
<jhfroen@runbox.no>
Sendt: mandag 19. juni 2023 15:52
Til: Kim Nordvang
<kim@takstogvindu.no>
Emne: Re: Vedr. tilbud FJT-135764
Nedre Råel BRL - Nedre Råel BRL

Hei Kim

Her er priser jeg fikk fra Maxbo, via noen som bruker de mye, kan du gi meg pekepinn på hvordan de er i forhold til de priser du har fått? For jeg er veldig usikker på å velge lokale leverandører i forhold til deg.
<

Mvh
John Harald Frøen
jhfroen@runbox.no
Tlf: +47 9222 1158

30. mai 2023 kl. 15:35
skrev Kim Nordvang
<kim@takstogvindu.no>:

Hei,

Til info vedrørende
prisene fra leverandør på
vinduer og dører til dere.

Vennlig Hilsen
Kim Nordvang
Daglig Leder
Tømrermester & BMTF-
Takstmann
Mobilnr: 93 494 667
kim@takstogvindu.no
<http://www.takstogvindu.no>
[o](#)

Se vår brosjyre [her!](#)

<image001.jpg>

Fra: Henrik Hanssen
<henrik@fjerdingsstad.no>

Sendt: tirsdag 30. mai
2023 15:34

Til: Kim Nordvang
<kim@takstogvindu.no>

Emne: SV: Vedr. tilbud
FJT-135764 Nedre Råel
BRL - Nedre Råel BRL

Hei Kim.
Vi holder prisen 2 uker
til 😊

Vennlig hilsen/Best regards

<image002.png>

Henrik Hanssen
Salg & Kalkulasjon

From: Kim Nordvang
<kim@takstogvindu.no>
Sent: Thursday, May 25,
2023 9:02:03 AM
(UTC+01:00) Amsterdam,
Berlin, Bern, Rome,
Stockholm, Vienna
To: Henrik Hanssen
<henrik@fjerdingsstad.no>
Subject: Fwd: Vedr. tilbud
FJT-135764 Nedre Råel BRL -
Nedre Råel BRL

Jeg skal få avklaring på
denne trolig innen 1-2
uker. Men dere klarer å
holde prisen?

Hilsen Kim Nordvang
Tømrermester & BMTF-
Takstmann
Tlf: 934 946 67
E-
Mail: Kim@takstogvindu.no
Takst & Vindu
Spesialisten A/S

Videresendt melding:

Fra: Firmapo
st
<firmapost@fjerdingsstad.no>
>

Dato: 25. mai
2023 kl.
09:00:35
CEST

Til: Kim
Nordvang
<kim@takstogvindu.no>

Kopi: Henrik
Hanssen
<henrik@fjerdingsstad.no>

Emne: Vedr.
tilbud FJT-
135764
Nedre Råel

**BRL - Nedre
Rål BRL**

Hei
Ditt ovennevnte
tilbud utløper
28.05.2023
09.00. Trenger du
en oppdatering
på tilbudet eller
har du spørsmål,
ta gjerne kontakt
med Henrik
Hanssen.
Ha en fin dag!

Vennlig hilsen



Loesdalsveien
51, N-3300
Hokksund
Tlf.: +47 32 25
16 00
firmapost@fjerdingstad.no
fjerdingstad.no

<Tilbud upris FJT-135764-1_5638511506.PDF>



Totalprosjekt
Nedre...RL.pdf



Tilbud upris
FJT-13...ss.PDF

TIL: John Harald Frøen v/ Nedre Rådal B&B Addr: Nordryvveien 4-16, 3113 Yansberg Arbeid: Utskifting av vinduer og balkongdører Produsent: Fjerdingsstad Tilbudsdato: 18.10.2024Tilbudets gyldighet: 30 dager Byggetilbud estimert antall arbeidsdager ved to lag, oppstart etter avtale, utløses opsjoner må byggetilbudet foreligger.						Bygghjelp og BMTF Relaterte Bemålings- og Bem					
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fra: Knut O Varpe knut.varpe@knutovarpe.no
Emne: SV: Vindus utskifting i Nedre Råel brl
Dato: 7. april 2025 kl. 19:14
Til: John Harald Frøen jhfroen@runbox.no

KV

Ingen problem 😊

Ja det er pr. stk og ganges opp med antall som byttes.

Da jeg var på befaring sist, mener jeg de så bra ut de vi så på og trenger ikke byttes. Derfor satte jeg opp en stk. Pris så betaler dere evt. kun for de som byttes, om noen må byttes i det hele tatt.

Vi kan jo se over når/hvis vi tar en ny befaring.

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: mandag 7. april 2025 15:21
Til: Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>
Emne: Re: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Fant opsjonen nå, beklager :)

På sidebelisting og undervannbrett, må dette ganges opp med antal vinduer, eller er det plasser vi ikke trenger å bytte, eller kan benytte ekistrende på nytt?

Mvh
John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl jhfroen@runbox.no / nedrerael@styrerommet.no
Tlf: +47 9222 1158

7. apr. 2025 kl. 14:55 skrev Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>:

Hei John Harald.

Bare hyggelig.

Ja jeg satte opp 3 lag glass som opsjon i tilbudet.

Ja jeg antok at balkongdører og terrassedører er relativt like? Kanskje litt forskjellig brystning etc? Da vil prisen være ganske lik.

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: mandag 7. april 2025 14:48
Til: Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>
Emne: Re: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Hei Knut

Takk for tilbud, tok du med mulighet for 3 lags vinduer?

Så ser jeg at balkongdører er tegnet som terrassedøren, og at det således mangler tilbud på balkongdør, om dette er samme pris så betyr det ikke så mye.

Mvh
John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl jhfroen@runbox.no /
nedrerael@styrerommet.no
Tlf: +47 9222 1158

7. apr. 2025 kl. 10:06 skrev Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>:

Hei John Harald.

Vedlagt tilbud/overslag på utskifting av vinduer og dører.
Jeg fikk dessverre ikke tilbud på vinduer sist fredag som håpet. Beklager det. Men det kom nå på formiddagen i dag.
Jeg har forespurt tre forskjellige leverandører hvor Uldal kom best ut. Uldal er en kjent leverandør, som leverer god kvalitet og følger opp om det skulle være noe.
Vi kommer gjerne på befaring og tar en gjennomgang om det skulle være ønskelig.

Ha en fin dag.

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: torsdag 3. april 2025 13:18
Til: Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>
Emne: Re: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Hei Knut

Styremøtet (Med forberedelser til gen.forsm.) blir tirsdag 8 april, så det bør gå fint.
Beste er om jeg får det imorgen slik at jeg får gjort info klart til styreportalen i løpet av helga.

Mvh
John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl jhfroen@runbox.no /
nedrerael@styrerommet.no
Tlf: +47 9222 1158

3. apr. 2025 kl. 12:52 skrev Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>:

Hei John Harald.

Jeg er stort sett ferdig med tilbudet.
Mangler bare tilbud på selve vindusleveransen. Håper og få det i morgen så jeg får sendt deg overslag/tilbud før helgen.
I verste fall blir det rett over helgen. Håper det går greit.

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: tirsdag 18. mars 2025 11:58
Til: Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>
Emne: Re: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Hei Knut

Det har vært stille fra oss en stund, vi tenker nå at vi ønsker å stemme over en total vindusutskifting på kommende generalforsamling i mai, der vi bytter alle gamle vinduer eldre enn 1992.
Har du noen tanker rundt det å ha et stort prosjekt kontra å dele det opp i mindre prosjekt, med fordeler og ulemper?

Oa kan du sende oss et tilbud/overslag på disse vinduer

Der det er større kjellervinduer skal det være side sving men jeg tror ikke de er på utskiftingslista, og jeg tror alle vinduer fra 1991 kun er små og ikke beregnet for rømming uansett.

Balkong dør og terrasse dør er forskjelling, større glass på terrassedør enn balkongdør.

Alle tall er ca eller worst case, og må endelig avklares ved befaring. Ved feks 12C og 12D er det byttet flere vinduer enn oppgitt.

Ønskes planlagt utført i 2025- hvis det går opp budsjettmessig, om man må kutte så blir det å kutte ut kjellervinduer først, Evnt å dele prosjektet opp.

Bør man vurdere 3lags vinduer? Legg dette genre som opsjon.

Faste karmar
5F, 3B, 4B = 60

Toppssving:
1F, 2F, 3F, 4F, 6F
1B, 2B, 5B, 6B

Kjellervinduer er smal størrelse.

Størrelse vinduer

Antall vinduer

1F

1288x1188

28

2F

890x690

28

3F

890x690

28

4F

1288x1188

28

5F

1288x1588

27

6F

990x360

23

1B

1288x1188

19

2B

1288x1188

18

3B

1288x1588

16

4B

1288x1588

17

5B

kjeller

18

6B

kjeller

15

S1

S2

Inngangsdør

Balkongdør

16

Terrassedør

19

300

Mvh
John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl jhfroen@runbox.no /
nedrerael@styrerommet.no
Tlf: +47 9222 1158

24. aug. 2023 kl. 13:48 skrev Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>:

Hei John Harald.

Har dere fått kommet noe videre i prosessen med vindusskifte?
Det er bare og ta kontakt om det er noe jeg kan bidra med.

Ha en fin dag 😊

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: søndag 16. juli 2023 23:02
Til: Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>
Emne: Re: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Hei Knut

Ja, vi har hatt et styremøte men ikke landet leverandør, og du er en av de som leverte mest «komplett» tilbud.
Vi ser at «listen» over vinduer ikke er helt riktig, og ønsker å gjøre en vurdering på nytt, eller at man lander på utskifting av samtlige vinduer.
Vi satser på å ta opp tråden for August med liste på antall vinduer.

Det viste seg også at tidligere leverandør/vaktmester hadde satt opp baderoms vindu til utskifting uten at det hadde kommet med i tilbuds spesifikasjonen.

Hva er dine anbefalinger, bytte alle eller å ta en «ny» sjekk av vinduer?

Mvh
John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl jhfroen@runbox.no /
nedrerael@styrerommet.no
Tlf: +47 9222 1158

Mvh
John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl jhfroen@runbox.no /
nedrerael@styrerommet.no
Tlf: +47 9222 1158

14. jul. 2023 kl. 11:52 skrev Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>:

Hei John Harald.

Har dere fått sett noe mer på tilbudet jeg sendte og tatt stilling til valg av Entreprenør?

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: Knut O Varpe
Sendt: onsdag 28. juni 2023 08:28
Til: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Emne: SV: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Hei John Harald.

Vedlagt tilbud på vindu og dørskifte som avtalt.
Jeg har med bortkjøring i hovedtilbudet og har spesifisert som opsjon hva dere sparer ved og ta dette som egeninnsats.
Vi som driver næring må betale 34.750.- inkl. mva bare i avgift for og bli kvitt disse vinduene. Dere som privatpersoner tømmer gratis ved og levere selv.

Jeg håper dette ser oversiktlig og greit ut. Har dere spørsmål er det bare og ta kontakt.
Håper og høre fra dere igjen. Pr i dag har vi kapasitet til og starte på dette i september -23.

Ha en fin dag.

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: tirsdag 27. juni 2023 15:53
Til: Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>
Emne: Re: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Hei Knut

Gjerne avfallshåndtering inkludert i tilbudet, gjerne spesifisert.
De fleste er fra 1991, har ikke oversikt her nå om det er flere årstall ute å går, men det kan det være.

Mvh
John Harald Frøen
Tlf: +47 92221158

Sendt fra min iPhone

27. jun. 2023 kl. 15:22 skrev Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>:

Hei John Harald.

Takk for hyggelig befarig forrige uke.
Jeg er godt i gang med tilbudet. Regner med du får det i morgen.
Ønsker dere levering av gamle vinduer til avfallsmottak i tilbudet fra meg? I tilfelle trenger jeg og vite når eksisterende vinduer er fra?
Etter 1976 er det stoffer i glasset som gjør avfallshåndteringen en del dyrere.

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: tirsdag 20. juni 2023 16:39
Til: Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>
Emne: Re: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Fredag kan jeg 10-11.30 og fra ca 14.00- Kl 13.00 er jeg dessverre opptatt.

Mvh
John Harald Frøen
jhfroen@runbox.no

John Harald Frøen
Tlf: +47 9222 1158

20. jun. 2023 kl. 16:34 skrev Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>:

Ok. Hva med fredag 23. kl 13.00?

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: tirsdag 20. juni 2023 14:44
Til: Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>
Emne: Re: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Hei

Så bra, vinduer er ikke ennå bestilt men har noen gode tilbud inne.

Har du noe tid denne uka, er borte på ferie mesteparten av neste uke.

Mvh
John Harald Frøen
jhfroen@runbox.no
Tlf: +47 9222 1158

20. jun. 2023 kl. 10:45 skrev Knut O Varpe <knut.varpe@knutovarpe.no>:

Hei John Harald.

Takk for forespørsel.
Dette prosjektet kan vi gjøre for dere. Vi har kapasitet utover høsten.
Er vinduer og dører bestilt? Jeg gir dere gjerne tilbud på leveransen jeg også. Er jeg konkurransedyktig er det en fordel for dere og ha en leverandør og forholde seg til. Er jeg ikke konkurransedyktig er det helt ok for meg at dere skaffer dette selv.

Det kunne vært fint med befaringsdag en dag for og få oversikt over prosjektet. Jeg har en del ledig neste uke om det passer for deg?

Vennlig hilsen
Knut O. Varpe
Fossåsveien 19, 3132 Husøysund
Tlf: +4790894311
www.knutovarpe.no
<image001.jpg>

Fra: John Harald Frøen <jhfroen@runbox.no>
Sendt: tirsdag 20. juni 2023 08:18
Kopi: nedrerael@styrerommet.no
Emne: Vindus utskifting i Nedre Råel brl

Hei

Jeg har fått navnet ditt fra Carsten «Danske», og lurte på om dere har mulighet for et vindusutskiftingsprosjekt i vårt borettslag?

Det er ca 40 vinduer(17,23), og 4 balkongdører.
(Rækkehus 2 etg, Nordlysveien 4-16)

Vi tenker å kjøpe direkte via Maxbo, siden vi har fått en god pris der.

Kan det være aktuell for dere?

Vi kan være fleksibel på tid, og håper i løpet av høsten.

Mvh

John Harald Frøen, styreleder Nedre Råel Brl jhfroen@runbox.no /
nedrerael@styrerommet.no

Tlf: +47 9222 1158

<Tilbudsbrev.pdf><Vindustegning med beskrivelse 2 lag.pdf>

Nedre Råel BRL v./ John Harald Frøen
Nordlysveien 4 – 16
3113 TØNSBERG

Føyenland, 07.04-25

Prisoverslag på utskifting av 265 stk. vinduer og 35 stk. balkong/terrassedørerdører:

Generelt:

Det gjøres nødvendig tilrigging av utstyr, verktøy etc. Hms og administrasjon er medregnet.

Det gjøres nødvendig riving.

Bortkjøring av rivningsmasser og skrot ekskl. tømmeavgift er medregnet. Se opsjon tømmeavgift nederst i tilbudet. Dette kan evt. trekkes ut og gjøres som egeninnsats dersom det skulle være ønskelig.

Det må tas forbehold vedr evt. utbedring av råteskader eller annet uforutsett som er umulig og forutsette før det er revet.

Det forbeholdes at vi kan benytte husets strøm og ha tilgang til wc under arbeidene.

Det forbeholdes også at gardiner etc. er ryddet bort på forhånd så vi har god tilgang til vinduene fra innsiden og utsiden.

- Eksisterende vinduer og dører demonteres.
- Det monteres nye vinduer 265 stk. Se vedlagt vindustegning med beskrivelse.
- Det monteres nye balkongdører 35 stk. Se vedlagt dørtegning med beskrivelse.
- Det er ikke beregnet utskifting av utvendig sidebelistning, vannbrett og beslag. Se evt. Opsjon på dette lenger ned i tilbudet.
- Vinduer og dører isoleres rundt karm og foringer, fores ut og belistes på innsiden med 12x70mm slett hvitmalt gerikt. Evt blomsterbrett anses som tilleggsleveranse.
- Kjellervinduer fuges utvendig mellom ny karm og eksisterende puss. Evt pussarbeider er ikke medregnet, da eksisterende puss vanligvis holder.
- Dørene får eikelist mellom terskel og gulv.

Pris iflg beskrivelsen over

Leveranse vinduer og dører med 2 lag glass

Kr. 2.103.660.- ekskl. mva.

Kr. 1.154.833.- ekskl. mva.

Sum ekskl. mva.

Kr. 3.258.493.-

25% mva.

Kr. 814.623.-

Sum inkl. mva.

Kr. 4.073.116.-

Opsjon utvendig sidebelistning og undervannbrett:

Levering og montering av ny sidebelistning og undervannbrett med beslag. Beslag over er ikke medregnet da dette går opp bak kledning og bør tas i forbindelse med kledningsskifte. Teiping mellom karmer og eksisterende konstruksjon for optimal tetting er medregnet.

Pr. stk.	Kr.	3.170.-
+ 25% mva.	Kr.	793.-
Sum inkl. mva.	Kr.	3.963.-

Opsjon Tømmeavgift:

Vinduer/glass Produsert perioden 1965 til 1975.-	Kr.	1.900.-	ekskl. mva. pr. tonn
Vinduer/glass Produsert perioden 1976 til 1990.-	Kr.	8.125.-	ekskl. mva. pr. tonn
Avregnes etter medgått.			

Opsjon 3 lag glass:

Tillegg for 3 lag glass istedenfor 2 lag.	Kr.	118.579.-
+ 25% mva.	Kr.	29.644.-
Sum inkl. mva.	Kr.	148.223.-

Arbeider og materialleveranser iflg. beskrivelsene er medregnet. Arbeider og materialleveranser som ikke står i beskrivelsen er heller ikke medregnet. Evt. arbeider og materialer utover beskrivelsene avtales før oppstart eller underveis i byggeperioden dersom det skulle bli aktuelt.

Jeg håper å ha fått med alt og at tilbudet er i tråd med deres forventninger.

Ta gjerne kontakt ved evt. spørsmål eller annet.

Alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og god norsk håndverkskikk.

En evt. bestilling vil ha vår største oppmerksomhet.

Vennlig hilsen

Knut O. Varpe

Beregningen er gjort for en bedrift på adresse

Nordlysveien 10D 3113 Tønsberg



283,8 kW installert effekt



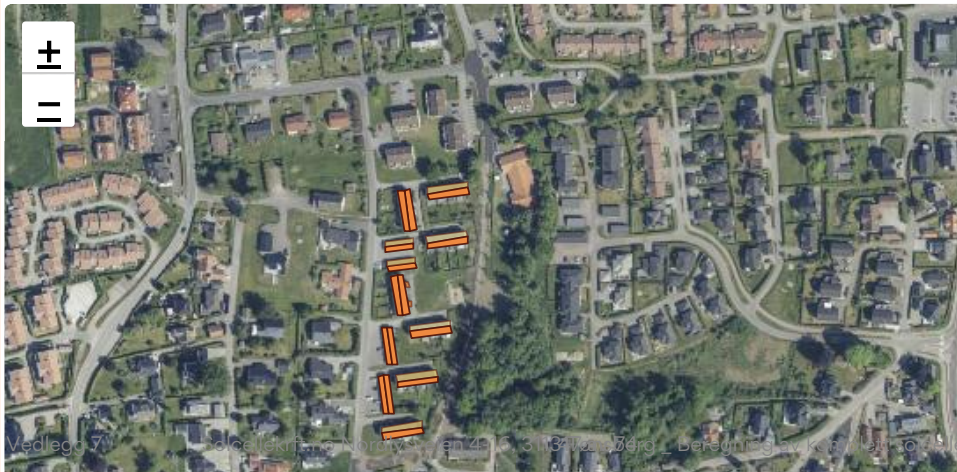
287 725,9 kWh estimert produksjon per år

Dra i hendelen for å endre størrelsen på anlegget. Pris og forventet produksjon vil oppdatere seg automatisk.

660 solcellepaneler



Plassering av solcellepaneler





 Leaflet

+ Rediger tak

Tak 1 28 solcellepaneler 13 882,1 kWh per år	430W premium panel Takstein
Tak 2 51 solcellepaneler 25 263,4 kWh per år	430W premium panel Takstein
Tak 3 52 solcellepaneler 25 736,4 kWh per år	430W premium panel Takstein
Tak 4 52 solcellepaneler 25 691,6 kWh per år	430W premium panel Takstein
Tak 5 26 solcellepaneler 12 756,4 kWh per år	430W premium panel Takstein
Tak 6 50 solcellepaneler 24 510 kWh per år	430W premium panel Takstein
Tak 7 50 solcellepaneler 23 972,5 kWh per år	430W premium panel Takstein
Tak 8 50 solcellepaneler 20 253 kWh per år	430W premium panel Takstein
Tak 9 49 solcellepaneler	430W premium panel Takstein

19 742,6 kWh per år

Tak 10

36 solcellepaneler

14 411,9 kWh per år

430W premium panel

Takstein

Tak 11

42 solcellepaneler

16 759,7 kWh per år

430W premium panel

Takstein

Tak 12

50 solcellepaneler

18 726,5 kWh per år

430W premium panel

Takstein

Tak 13

51 solcellepaneler

19 057,2 kWh per år

430W premium panel

Takstein

Tak 14

36 solcellepaneler

13 343,8 kWh per år

430W premium panel

Takstein

Tak 15

37 solcellepaneler

13 619 kWh per år

430W premium panel

Takstein

Produktvalg for skråtak

 Velg riktig solcellepanel

Velg taktype

Takstein

Velg solcellepanel

**430W premium panel**

Effekt: 430 W Mål: 1134 x 1722 mm

**480W glass / glass panel**

Effekt: 480 W Mål: 1126 x 1721 mm

Inverter

i Valg av inverter

Strømnett

IT nett

Type inverter

Standard

**2 x Growatt MAX TN**

Growatt MAX 125KTL3-X LV

Effekt: 125 kW

Priser vises eks. mva.

Listepris

2 710 755 kr

Volumrabatt på utstyr

-517 271 kr

Pris komplett solcelleanlegg

2 193 484 kr

Eksempler på finansiering. Viser pris per måned

Leasing - Leasing for bedrifter**29 566 kr**

8 års nedbetaling med 6.6% rente

Gå til bestilling

Systemstørrelse

284 kWp installert effekt

Anlegget består av 660 solcellepaneler montert over 15 tak. Anlegget vil ta opp **1 289 m²** av arealet på takene.

Forventet produksjon

287 726 kwh i året

Vi estimerer at anlegget vil ha en årlig produksjon på **287 726 kWh**. I løpet av levetiden på 30 år utgjør dette **8 631 777 kWh** eller omtrent **432 årsforbruk på 20 000 kWh**.

Økonomi

Estimert årlig besparelse på 374 044 kr

Med et solcelleanlegg på taket behøver ikke du å kjøpe så mye strøm. Dette sparer miljøet og lommeboken.

Med dette anlegget kan du produsere din egen strøm til bare **0,25 kr per kWh**. Du sparer deg i tillegg for nettleie på alt som produseres til eget forbruk.

Vi estimerer **en total besparelse på 11 221 310 kr** i løpet av anleggets levetid på 30 år. Dette forutsetter en **gjennomsnittlig strømpris per kWh på 0,80 kr med en nettleie på 0,50 kr**.

Miljø

Spar miljøet for 69 630 kg CO₂ i året

Besparelsen tilsvarer **3 481 trær plantet** per år, **strømforbruket til 115 elektriske biler** eller **1 438 630 kilometer** kjørt med el-bil hvert år.

Bestill anlegg

Anlegget består av 660 panel som kan produsere 283.80 kW på det meste. Det blir ferdig montert over 15 tak, koblet til strømnettet og satt i drift.

Anlegget har en estimert produksjon på 287 726 kWh i året. I løpet av levetiden på 30 år blir dette 8 631 777 kWh eller omtrent 431,59 årsforbruk på 20 000 kWh.

Anlegget bestilles av:

John Harald Frøen
Nordlysveien 10D
3113 Tønsberg

jhfroen@runbox.no

Kontant

Finansiering

Priser vises eks. mva.

Listepris	2 710 755 kr
Volumrabatt på utstyr	-517 271 kr
Pris komplett solcelleanlegg	2 193 484 kr

Valgt finansiering:

Leasing

Leasing for bedrifter

Nominell rente: 6,6% Nedbetalingstid: 8 år

Pris per måned: 29 566 kr



Jeg godtar vilkår og betingelser for kjøp av solcelleanlegg

Vedlegg 7

Solcellekraft.no Nordlysveien 4-16, 3113 Tønsberg | Beregning av komplett solcelleanlegg _ Solcellekraft.pdf

Bestill anlegg



Totalleverandør av komplette solcelleanlegg for private boliger og næringsbygg.

En del av DCC

Ring oss

4000 2300

Send e-post

post@solcellekraft.no

Organisasjonsnummer

919 997 400

Kontakt

Ofte stilte spørsmål

Finansiering

Om Solcellekraft

Personvernerklæring

Vilkår og betingelser

Åpenhetsloven

Anonym varsling

Produkter

For forhandlere

Fra: Morten Johnstad mjo@solcellekraft.no 
Emne: Re: Tilbud fra Solcellekraft AS
Dato: 9. april 2025 kl. 13:47
Til: John Harald Frøen jhfroen@runbox.no

MJ

Hei igjen,

Da har jeg sett litt mer på et alternativ hvor vi kun installerer paneler på garasjebyggene.

Det blir best om vi fyller alle sidene, altså nord, sør, øst og vest. Jeg har derfor unngått å legge solceller på boligbyggene.
Vi får også redusert antall invertere når vi ikke skal koble anlegget direkte til alle boenhetene i borettslaget.
Overskuddsstrøm vil jo likevel bli tildelt alle beboerne når det er aktuelt.

Følg linken for å se tilbudet:

[Nordlysveien 10D, 3113 Tønsberg | Beregning av komplett solcelleanlegg | Solcellekraft](#)

I snitt koster dette anlegget ca kr 36.000,- pr enhet.





Med vennlig hilsen

Morten Johnstad
Key Account Manager
Solcellekraft AS
+47 940 56 981



Solcellekraft

---- On 2025-04-08T16:02:44+02:00<morten.johnstad@solcellekraft.no> wrote -

Hei John Harald,

Takk for en hyggelig dialog om solcelleanlegg til Nedre Råel Borettslag.
Her har du siste oppdaterte tilbud med alt dere har bedt om
Et nøkkelferdig anlegg med god lønnsomhet.

Følg linken for å se tilbudet:

[Nordlysveien 10D, 3113 Tønsberg | Beregning av komplett solcelleanlegg | Solcellekraft](#)

I snitt koster dette anlegget ca kr 115.000,- pr enhet.

Det er nå 600 paneler totalt, forskjellen fra sist er at vi har fylt takene på
garasjebyggene også.
Se bilde:

Med vennlig hilsen

Morten Johnstad
Key Account Manager
Solcellekraft AS
+47 940 56 981



Solcellekraft

Hei John

Takk for din interesse i komplett solcelleanlegg fra Solcellekraft! Her finner du **tilbud 7513** som avtalt.

Ta kontakt med oss for endringer eller spørsmål.

Sist oppdatert: 09. april 2025 - 13:31

Gyldig til og med: 25. april 2025

Beregningen er gjort for **en privatperson** på adresse

Nordlysveien 10D, 3113 Tønsberg



292 panel over 8 tak



131,4 kW installert effekt



117 136,8 kWt estimert produksjon per år



32 500 kr i støtte fra Enova

Solcellepaneler



450W premium glass/glass panel

Antall: 292 stk

Effekt: 450 W

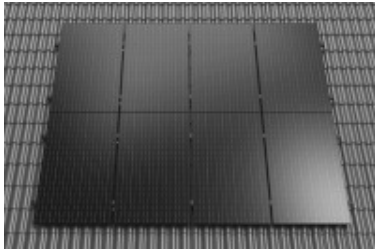
Dimensjoner: 1762 x 1134 x 30 mm

Premium glass/glass panel med 25 års garanti på produkt og effekt.

Panelet er konstruert med halvceller, og har bypass dioder som gir opp til 25% bedre ytelse.

[Se datablad](#)

Monteringsutstyr



Takstein

For montering av 292 paneler

Monteringsutstyr spesielt tilpasset takstein med 10 års garanti

[Se datablad](#)

Inverter

Valgt for IT strømnnett og tilpasset anleggets størrelse.



Growatt MAX IT

4 x Growatt MAX 30KTL3-XL

Effekt: 30 kW

Samlet effekt: 120 kW

Invertere av høy kvalitet fra den verdensledende leverandøren Growatt.

Installeres utendørs og leveres med 10 års garanti samt egen app for enkel overvåking av produksjon.

[Se datablad](#)

Tillegg

Rigg/drift

Pris 52 280 kr

Listepris 1 747 969 kr

Volumrabatt på utstyr -424 533 kr

Rabatt på utstyr -112 376 kr

Huseierne medlemstilbud -174 797 kr

10% avslag på komplett solcelleanlegg

Komplett anlegg 1 036 263 kr

Enova støtte -32 500 kr

Pris etter Enova støtte 1 003 763 kr

Eksempler på finansiering. Viser pris per måned

Grønt boliglån - Ekstra god rente på energieffektive boliger 5 690 kr

30 års nedbetaling med 5.39% rente

Usikret lån - Kampanje! 16 809 kr

5 års nedbetaling med 0.01% rente

[Gå til bestilling](#)

Plassering av solcellepaneler

Her ser du en detaljert oversikt over hvilke solcellepaneler og monteringsutstyr som er planlagt for hvilke tak.

Tak 1

32 stk. 450W premium glass/glass panel med takstein monteringsutstyr.

Tak 5

32 stk. 450W premium glass/glass panel med takstein monteringsutstyr.

Tak 10

40 stk. 450W premium glass/glass panel med takstein monteringsutstyr.

Tak 11

42 stk. 450W premium glass/glass panel med takstein monteringsutstyr.

Tak 14

40 stk. 450W premium glass/glass panel med takstein monteringsutstyr.

Tak 15

42 stk. 450W premium glass/glass panel med takstein monteringsutstyr.

Tak 17

Vedlegg 9 Solcellekraft.no Nordlysveien Garasjer, 3113 Tønsberg _ Beregning av komplett solcelleanlegg _ Solcellekraft.pdf

32 stk. 450W premium glass/glass panel med takstein monteringsutstyr.

Tak 19

32 stk. 450W premium glass/glass panel med takstein monteringsutstyr.



Systemstørrelse

131 kWp installert effekt

Anlegget består av 292 solcellepaneler montert over 8 tak. Anlegget vil ta opp 583 m² av arealet på takene.

Forventet produksjon

117 137 kwh i året

Vi estimerer at anlegget vil ha en årlig produksjon på **117 137 kWh**. I løpet av levetiden på 30 år utgjør dette **3 514 104 kWh** eller omtrent **176 årsforbruk på 20 000 kWh**.

Økonomi

Estimert årlig besparelse på 190 347 kr

Med et solcelleanlegg på taket behøver ikke du å kjøpe så mye strøm. Dette sparer miljøet og lommeboken.

Med dette anlegget kan du produsere din egen strøm til bare **0,29 kr per kWh**. Du sparer deg i tillegg for nettleie på alt som produseres til eget forbruk.

Vi estimerer en **total besparelse på 5 710 419 kr** i løpet av anleggets levetid på 30 år. Dette forutsetter en **gjennomsnittlig strømpris per kWh på 1,00 kr med en nettleie på 0,63 kr**.

Miljø

Spar miljøet for 28 347 kg CO₂ i året

Besparelsen tilsvarer **1 417 trær plantet per år**, **strømforbruket til 47 elektriske biler** eller **585 684 kilometer kjørt med el-bil** hvert år.

Bestill anlegg

Anlegget består av 292 panel som kan produsere 131.40 kW på det meste. Det blir ferdig montert over 8 tak, koblet til strømmettet og satt i drift.

Anlegget har en estimert produksjon på 117 137 kWh i året. I løpet av levetiden på 30 år blir dette 3 514 104 kWh eller omtrent 175,71 årsforbruk på 20 000 kWh.

Vedlegg 9 Solcellekraft.no Nordlysveien Garasjer, 3113 Tønsberg _ Beregning av komplett solcelleanlegg _ Solcellekraft.pdf

Anlegget bestilles av:

John Harald Frøen
Nordlysveien 10D
3113 Tønsberg

E-post: jhfroen@runbox.no
Telefon: 92221158

Kontant

Finansiering

Listepris	1 747 969 kr
Volumrabatt på utstyr	-424 533 kr
Rabatt på utstyr	-112 376 kr
Huseierne medlemstilbud 10% avslag på komplett solcelleanlegg	-174 797 kr
Komplett anlegg	1 036 263 kr
Enova støtte	-32 500 kr
Pris etter Enova støtte	1 003 763 kr

Velg finansiering:

Grønt boliglån

Ekstra god rente på energieffektive boliger
Nominell rente: 5,39% Nedbetalingstid: 30 år

Pris per måned: 5 690 kr**Usikret lån**

Kampanje!
Nominell rente: 0,01% Nedbetalingstid: 5 år

Pris per måned: 16 809 kr



Jeg godtar vilkår og betingelser for kjøp av solcelleanlegg

Bestill anlegg



Totalleverandør av komplette solcelleanlegg for private boliger og næringsbygg.

En del av DCC

Ring oss

4000 2300

Send e-post

post@solcellekraft.no

Organisasjonsnummer

919 997 400

Kontakt

Ofte stilte spørsmål

Finansiering

Om Solcellekraft

Personvernerklæring

Vilkår og betingelser

Åpenhetsloven

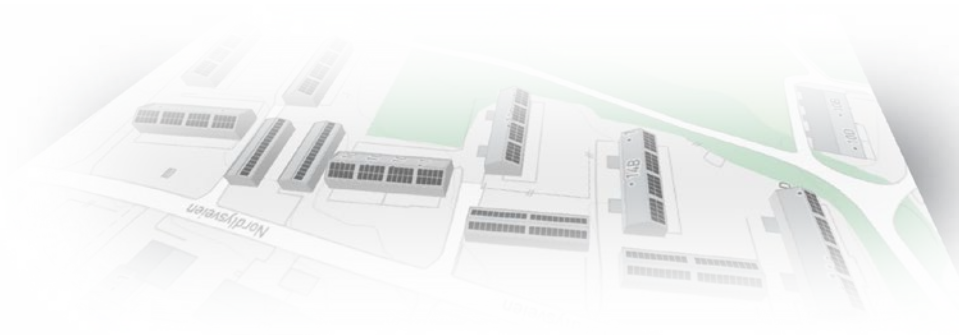
Anonym varsling

Produkter

For forhandlere

FORELØPIG TILBUD PÅ SOLCELLEANLEGG

514.Nordlysveien 4-16, Tønsberg



11.02.2025

**Naturens eget kraftverk.
Utnytt takflaten – produser ren energi!**

Foreløpig tilbud på komplett leveranse av solcelleanlegg

Vi takker for henvendelsen, og vi er både glade og stolte over å ha deg med på laget for en solrik og grønnere fremtid.

I vår leveranse følger montering av solcellepaneler, festemateriell for solcellepanelene, inverter (vekselretter), kabling med kabelskjulere der hvor det er hensiktsmessig og ev. frakoblingsbryter.

Kinli AS som en del av Nortekk gruppen har satt sammen et løsningsforslag, samt pristilbud på utstyrsleveransen og monteringen. Kinli AS står som Ansvarlig prosjekterende, installatør og utførende. Kinli AS har fokus på HMS, kvalitet, kostnad og lang levetid på anlegget

Tilbudt anlegg**Beskrivelse av anlegget:**

- Solcellene vi har valgt til anlegget fra FuturaSun 430W. Panelene er optimale for norske forhold.
- Invertere vi har valgt til anlegget er Growatt. Growatt invertere er en av de mest solgte i Norge og har bevist over mange år at fungerer optimalt for norske forhold.
- Festesystem vi har valgt for anlegget er fra den sveitsiske produsenten Schweizer. Med festesystemet følger en rapport for snø- og vindlast. Festemateriellet forutsetter sedumtak og trykkfasthet på undertaket på minst 40 kN/m2.
- Software for styring og driftsovervåking av solcelleanlegget følger med inverter. Anlegget er gjort klart til at data kan hentes ut til ev. visningsskjerm og evt SD-anlegg.
- Det er 10 års garanti på inverter/vekselretter og 15 års garanti på solcellepaneler fra produsent/grossist. På festemateriell tilbys det 12 års produktgaranti på alle produktene i det integrerte sortiment.

Svar på kravspesifikasjon i forespørsel:

- Bekreftelse på at både prosjekterende av solcelleanlegget og utførende er registrert hos DSB. - <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/org/104973>
- Beskrivelse av den kompetansen tilbyder har, med særlig vekt på det elfaglige.
 - Nortekk/Kinli har gjennom over 10 års erfaring med montasje av solcelleanlegg montert mange komplekse anlegg. Våre tømrere, taktekkere og elektrikere vil tverrfaglig sammen montere et anlegg hvor taket blir ivarettatt og solcelleanlegget forsvarlig satt opp i henhold til alle gjeldende krav. Ellers se mer beskrivelse i vedlegg om oppdragsforståelse.



Følgende er medregnet

Kran/Liftkostnader

Sikring av arbeidsområde på tak

evt kjerneboring og nødvendige føringsveier som kabelgater og kabelstige etc.

Invertere/vekselrettere monteres på tak

Oversikt over installasjon:

- Kabel DC
- Kabelbro DC
- Arbeid Kabler frem til paneler
- Arbeid konstruksjon
- Montasje av paneler
- Montering av Invertere
- Reise
- Administrasjon og planlegging
- Opprydding
- Igangsetting
- Overvåkning
- Sluttbefaring, opplæring og overlevering - FDV

Vi tilbyr montering av solcelleanlegg ferdig installert og levert til følgende;

Tilbudet er gjeldende i henhold til kravspesifikasjon og forespørsel.

Selve installeringen tar ca 30-36 dager

Spesifikasjon og pris

Nedenfor er en spesifikasjon av anlegget og pris.

P	Type	Antall
1	Solcellepaneler: 430W	392
2	Monteringssystem – flatt tak	1
3	Optimizere	0
4	Kabler og materiell	1
5	Invertere:	12
6	Diverse	1

Pris på levert solcelleanlegg (pris før støtteordninger): 2.927.336,- eks mva.

Kostnadene for anlegget oppdelt:	
a. Solcellepaneler	325 360
b. Invertere	253 200
c. Festesystem for takmontasje	254 800
d. Kabling, målere, regulatorer, etc.	772 603
e. Elektroarbeid og krav til tilstedeværelse	277 500
f. Sikring, løft	236 560

g. Montasjekostnad solcellemontører	274 400
h. Inverterrigg	66 000
i. Marginer (inkludert reise og overnatting)	299 303
j. Prosjektledelse og administrasjon	167 610
k. Serviceavtale (3 år)	-
l. SD anlegg	-
m. Thermografering	-
n. Søknader Netteier, kommune o.l.	-
SUM	2 927 336

Simulering

SIMULATION RESULTS



Opsjoner og tillegg:

1. Pris for årlig ettersyn (etter 1 år). 1. året er inkludert i pris over:
 - I. Pris for årlig ettersyn vil for dette anlegget være 14.900,- eks. mva. Se vedlagt forslag til serviceavtale.
 - II. Som et minimum skal det utføres en kontroll i året for å sikre at solcelleanlegget vedlikeholdes og kontrolleres i henhold til krav fra leverandør av de ulike komponentene anlegget består av. Anlegget skal overvåkes og inspiseres. Fast service innebærer at Kinli skal en gang i året inspisere anlegget for eventuelle feilsituasjoner. Kinli tilbyr også fjernovervåkning. Hvis energiproduksjonen ikke blir slik som forventet eller man mottar alarmer fra elektronikken så skal Kinli undersøke nærmere. Kinli skal fange opp alarmer fra utstyret, og å ta aksjon.

Til orientering.

Mulige støtteordninger

Støtte fra Innovasjon Norge

Støtte fra Enova

Støtte fra kommunen

- Dette kan Kinli hjelpe til med

Produksjonsdeling av egenprodusert strøm

Regjeringen har vedtatt at strømkunder kan dele på egenprodusert strøm på samme eiendom. Forskriftsendringene gjør at nettkunder på samme eiendom kan slippe nettleie og avgifter for forbruk av strøm de selv produserer med solcellepaneler. Endringene ble ikraftsatt 1. oktober 2023.

For å kunne dele produksjon på flere målere må kunde velge en strømlleverandør som tilbyr salg av overskudssproduksjon.

- Dette kan Kinli hjelpe til med

Brannsikring ferdig anlegg

Det lokale brannvesenet vil bli informert om anlegget og om hvordan brannmannskapene skal forholde seg i tilfelle brann. Dette inkluderer synliggjøring av føringsveier for DC-kabling og brytere for solcelleanlegg både fysisk og på plantegning, samt en kortfattet instruks til Brann og redningsetaten som plasseres etter ønske. Instruksen tilfredsstiller "Solenergiklyngens veileder om solenergi for brann og redningsvesen".

Investeringen

Et solcelleanlegg produserer ren fornybar energi i mange, mange år fremover. Panelene har en garantitid på 15 år, mens forventet levetid er 30-40 år. Anlegget er helautomatisk og drift og vedlikeholdskostnader er tilnærmet lik 0.

Mer informasjon

Tilbudet inkluderer leveranse og montering av solcelleanlegg slik at det er klart for tilkobling av AC. Videre omfatter tilbudet AC montasje, samt idriftsettelse og funksjonstest etter at elektromontør har tilkoblet AC m/ferdigattest.

Hva skjer etter signering?

- 1. Planleggingen begynner**
Ved aksept i dag begynner vi å planlegge i morgen.
- 2. Du får en installasjonsdato**
Installasjonen kan normalt påbegynnes innen 6-10 uker.
- 3. Installasjon**
Montering av anlegget tar ca 30-36 dager (ved sammenhengende montasje). En elektriker ferdigstiller anlegget til sikringsskap.
- 4. 30 års produksjon av egen ren energi**
Velkommen til fremtiden!

Dersom dere skulle ha spørsmål i forbindelse med tilbudet er det hyggelig om dere kan ta kontakt med undertegnede.

Vennlig hilsen,
Kinli AS

En del av Nortekk gruppen

Tilbudet aksepteres:

Sted/Dato

Signatur,

Salgs og leveringsbetingelser

Forutsetninger

Tilbudet forutsetter at det ikke blir behov for optimisere på anlegget, våre montører vil vurdere dette på nytt ved starten av monteringen. Eventuelle optimisere kommer på 880,- pr. stykk.

Det forutsettes at Kinli kan lagre paneler, inverter og festemateriell på anleggs plass i installasjonsperioden.

Prosjekt forutsetninger

Følgende punkter er ikke medregnet i pristilbudet og forutsettes utført / levert/ stilt til disposisjon kostnadsfritt for oss dersom ikke annet er avtalt.

- a) Bygningstekniske arbeider utover det som fremkommer av kontrakten, herunder forsterking bærende takkonstruksjon, branntetting, hulltagning over 32mm, hulltaking i himling og himlingsplater for belysningsutstyr, utsparinger, fugging, lydtetting, spikerslag, aksemerking, maling og etter flikk.
- b) Tilkoblingsavgifter / gebyrer til offentlige myndigheter.
- c) Utbedring av undertak/ avretting vegg for fasade montert anlegg dersom feil eller mangler avdekkes er ikke medtatt i tilbudet.
- d) Pris forutsetter at tilgang til bygg er uhindret og at arbeidet kan starte umiddelbart ved ankomst og være sammenhengende.
- e) Ved eventuell ventetid for ovenforliggende punkt c) og punkt d) vil det bli belastet etter oppgitt timesats (punkt 12.h).

Generelle Salgs og Leveringsbetingelser

- 1. Tilbud gjelder for prisforespørsel fra kunden. Det tas forbehold om at opplysningene fra kunden er korrekt og gir fullstendig grunnlag for beregning av dette tilbudet.
- 2. Tilbud gjelder i 30 dager fra dags dato. Etter dette tidspunktet er tilbudet ikke lenger bindende for oss.
- 3. Ved prisjusteringer på komponenter til solcelleanlegget fra Kinli sine leverandører, forbeholder Kinli seg rett til å øke/reducere pristilbudet tilsvarende til sluttkunde. Frist for å inkludere prisjusteringer er 1 mnd før oppstartsdato. Alle prisjustering skal dokumenteres.
- 4. Tilbud utgjør derfor en uforpliktende prisantydning dersom annet ikke er skriftlig avtalt.
- 5. Eventuelle forbehold fra kunden, må fremsettes skriftlig sammen med øvrig aksept av tilbudet. Vi står fritt til å velge om forbehold skal aksepteres. Krav om skriftlighet er oppfylt ved sending av e-post.
- 6. Før oppstart skal kunden gi oss alle nødvendige opplysninger om forhold av betydning for arbeidet som skal utføres. Det påhviler kunden å klargjøre arbeidsplassen før oppstart, samt å gi oss adkomst. Arbeidene er forutsatt utført normalt innenfor tidsrommet 07.00-16.00.

7. Vi skal i den grad det er nødvendig foreta opprydding etter arbeidets utførelse, herunder fjerne emballasje og avfall, demontere opprigget utstyr og materiell, samt å feie/støvsuge dersom ikke annet er avtalt. Vask og rengjøring utover dette er kundens ansvar.
8. Ved fakturering vil det gjelde en betalingsfrist på 14 dager. Første faktura sendes ved kontraktinngåelse (80% av total kjøpesum). Ved ferdigstillelse faktureres 20% av kjøpesum samt eventuelle tillegg.
9. Oppstartstidspunktet avtales mellom partene etter at kundens aksept av tilbudet foreligger.
10. Viser det seg behov for tilleggsarbeid, det vil si arbeid utover det som er angitt i et tilbud, skal kunden meddele bestillinger av dette skriftlig til oss. Sistnevnte skal deretter oppgi pris og fremdriftskonsekvens til kunden som deretter skal sende skriftlig bestilling av arbeidet, dersom tilbudet på tilleggsarbeidet aksepteres. Dersom kunden ikke overholder skriftlighetskravet, skal vi likevel ha vederlag for arbeidet etter betingelsene i tilbudet. Vi har krav på vederlag for tilleggsarbeid basert på medgått tid og materiell, samt timepriser som fremgår av tilbudet. For materiell som ikke er angitt i tilbudet kan vi legge til et påslag som er sedvanlig for bransjen.
11. Vår arbeidstid til prosjektering, fra og tilkobling eller lignende arbeider fra netteier, kommunikasjon med eksterne leverandører, meldinger til plan og bygg m.v., dekkes i sin helhet av kunden. Kunden skal, dersom det er mulig, betale eksterne leverandører selv. Våre utlegg i forbindelse med ovennevnte dekkes av kunden med et tillegg av administrasjonspåslag på 15 %.
12. Følgende forutsettes dersom ikke annet er avtalt:
 - a. Eksisterende jording i bygget kan benyttes
 - b. At det er plass til vern, sikring og annet utstyr i tavler og skap
 - c. At eksisterende sikringer eller hovedsikringer har kapasitet til å dekke økning i effektbehov
 - d. At eksisterende føringsveier og røranlegg kan benyttes og at rør ikke er tette
 - e. At alle skjulte koblingspunkter er synlige (ikke skjult av fliser, skap, nedforet himling etc.)
 - f. Feilsøking på forbigående jordfeil, som følge av at jordfeilbryter/vern, løser ut. Er ikke medtatt i vårt tilbud
 - g. Det skal være installert overspenningsvern i sikringsskap på kundens regning før solenergianlegget er ferdigstilt
 - h. Timepris personell: 890,- kr/time

John Fadum as

Fadumveien 69, 3170 Sem

Tlf.: 33744240 Mob 91331963

Alt i graving og planering utføres - Levering av grus, sand og pukk - Fyllmasse - Matjord - Rørvarer

**Karsten Hvolgaard
Nordlysveien 6B
3113 Tønsberg**Bankgiro 7176.05.61414
Foretaksregisteret NO 911 557 622 MVA
Godkj. Nr 1998001022

TBG 31.03.2025

**Pristilbud på opparbeidelse av parkeringsplasser i Nordlysveien / Borettslag
5 stk plasser - størrelse 6 x 3 m**

1	Rigg & Drift - Maskinflytting	1	RS	kr	5 000,00	kr	5 000,00
2	Geomatikk AS - Kabelpeilig	1	RS	kr	3 680,00	kr	3 680,00
3	Gravesøknad TBG Kommune	1	RS	kr	5 500,00	kr	5 500,00
4	Fjerning av eksisterende tre - kapping, fjerning av rot / stubbe - bortkjøring til godkjent mottak	1	RS	kr	6 000,00	kr	6 000,00
5	Uttrauing og opplasting av masser for ny parkering langs eks. innkjøring	1	RS	kr	8 500,00	kr	8 500,00
6	Bortkjøring av overskuddsmasser inkl. tippavgift løs m3 målt på lastebil	70	m3	kr	225,00	kr	15 750,00
7	Levering og utlegging av pukk som bærelag tykkelse < 30 cm	90	m2	kr	180,00	kr	16 200,00
8	Levering og utlegging av veigrus 0-20 mm som topplag inkl. avretting og komprimering	90	m2	kr	68,00	kr	6 120,00
9	Asfalskjæring - langs eks. asfalt	30	m	kr	45,00	kr	1 350,00
10	Levering og legging av asfalt AGB 11 5cm tykkelse	90	m2	kr	280,00	kr	25 200,00

Eks.Mva	kr	93 300,00
25% mva	kr	23 325,00
Inkl. Mva	kr	116 625,00

Orientering

- * Poster utenom RS avregnes etter faktisk utført og oppmålte mengder
- * Det taas forbehold mot kabler eller andre ukjente konstruksjoner som kan komme i konflikt med grunnarbeidene

Vi takker for forespørselen og håper der finner og kunne benytte vårt tilbud

Med Hilsen.
John Fadum AS
v/ Bjørn Lund

Innstilling fra valgkomiteen i Nedre Råel borettslag 2025.

Valgkomiteen har bestått av Henriette Thon Andersen og Benjamin Myklebust Rød.

Styret velges for to år av gangen, mens varaer velges for ett år. I styret har styreleder John Harald Frøen og styremedlem Elisabeth Vigeland sagt seg villige til å fortsette. Robin Andreas Bäckstrøm har et år igjen av sin periode, og står ikke på valg i 2025. Frøen skal flytte fra borettslaget. Selv om det er tillatt at styreleder ikke bor i borettslaget anser valgkomiteen det som uheldig, og at det er mest hensiktsmessig at styreleder er en av beboerne i borettslaget. Benjamin Myklebust Rød stiller seg til disposisjon som styreleder, for å holde på tilknytningen til borettslaget i styret.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A: Som leder foreslås:

Benjamin Myklebust Rød, Nordlysveien 6 D, benjamin.myklebust.rod@gmail.com

B: Styremedlem som ikke er på valg

Robin Andreas Bäckstrøm, Nordlysveien 10 B

Som styremedlem foreslås

Elisabeth Vigeland, Nordlysveien 12 D (styremedlem for 2 år)

C: Som varamedlemmer foreslås (alle for 1 år):

1. Elin Hagen, Nordlysveien 4 B
2. Tina Berntsen, Nordlysveien 12 D
3. Geir Andersen, Nordlysveien 14 D

D: Som delegert til generalforsamling i OBOS foreslås:

Benjamin Myklebust Rød, med Elisabeth Vigeland som 1. vara og Robin Bäckstrøm som 2. vara.

Til medlemmer i valgkomite foreslås Henriette Thon Andersen, med tilføyelse av et medlem valgt under generalforsamlingen.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 3228 Selskapsnavn: NEDRE RÅEL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

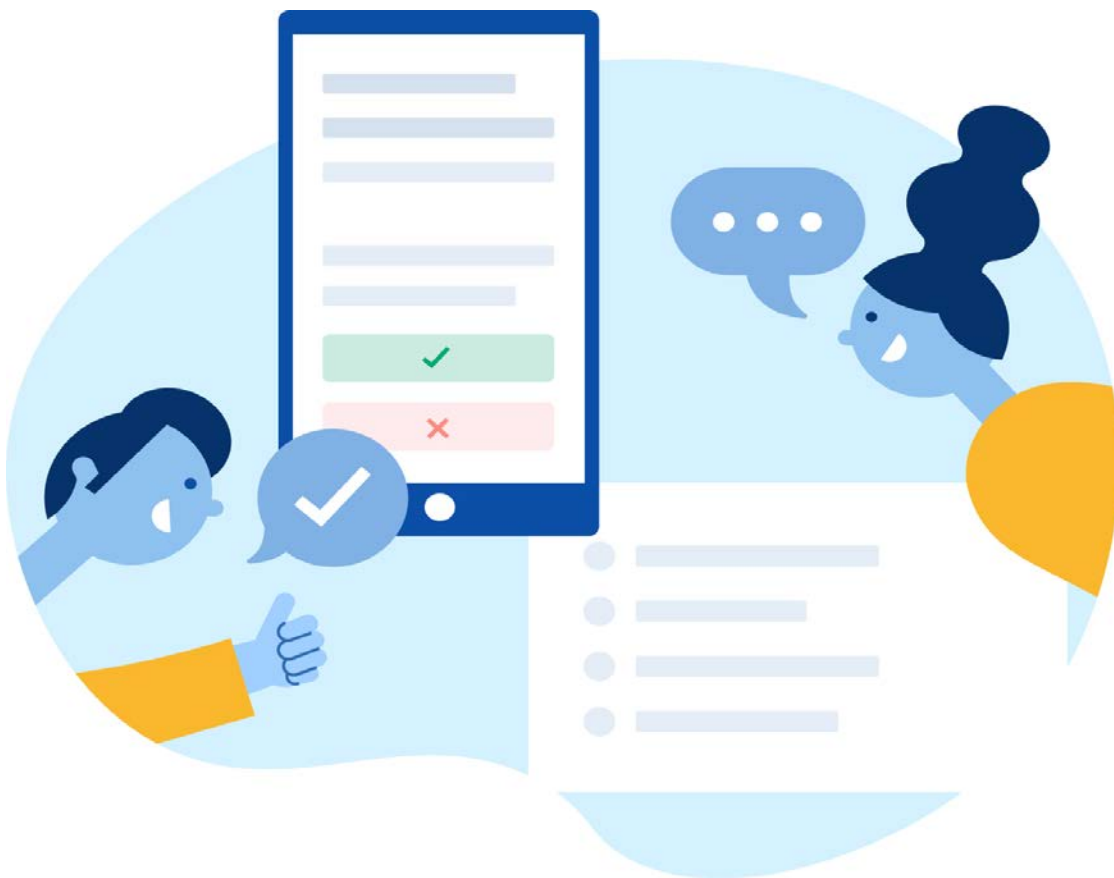
Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøde 2023

Nedre Råel Borettslag

Digitalt årsmøde avholdes 7. juli - 10. juli 2023

Selskapsnummer: 3228



Velkommen til årsmøte i Nedre Råel 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 7. juli kl. 09:00 og lukker 10. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3228>

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. Fristille vedtak fra generalforsamling 20.04.17 sak 4 og 25.04.2022 sak 4B
5. Fristille vedtak fra generalforsamling 12.04.21 sak 7

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Råel Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder

Forslag til vedtak

Styreleder 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Carsten Hvolgaard og Robin A Bäckstrøm

Forslag til vedtak

Carsten Hvolgaard og Robin A Bäckstrøm 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

Fristille vedtak fra generalforsamling 20.04.17 sak 4 og 25.04.2022 sak 4B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

20.04.17 sak 4:

"Flg ble vedtatt: Enstemmig vedtatt at gressklipping skal settes bort. På grunn av at styreleder også er leder av firmaet vaktmester.no så pålegges styret å innhente anbud fra lere aktører."

25.04.22: Sak 4B: "Forslag: Skifte ut dagens klippeavtale med en robot klipper om det er innenfor kostnadsrammene skissert i forslaget."

Styret i Nedre Råel brl ønsker å bli fristilt i følgende saker som det har blitt stemt over på tidligere generalforsamlinger. Normalt sett er dette saker som ligger under styrets sitt ansvar og at man ikke trenger vedtak i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Vedtak i sak 4 gen.fors 20.04.17 og Sak 4B 25.04.22: oppheves og styret fristilles i denne saken.

Sak 5

Fristille vedtak fra generalforsamling 12.04.21 sak 7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Det ble vedtatt å ha Vaktmester 24/7 vakttelefon og inntill ett besøk pr. mnd for ettersyn inkludert.

Styret i Nedre Råel brl ønsker å bli fristilt i følgende saker som det har blitt stemt over på tidligere generalforsamlinger. Normalt sett er dette saker som ligger under styrets sitt ansvar og at man ikke trenger vedtak i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Vedtak i sak 7 gen.fors 12.04.21 oppheves og styret fristilles i denne saken.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.07.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.07.23

Selskapsnummer: 3228 **Selskapsnavn:** Nedre Råel Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Styreleder er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Carsten Hvolgaard og Robin A Bäckstrøm er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fristille vedtak fra generalforsamling 20.04.17 sak 4 og 25.04.2022 sak 4B

Vedtak i sak 4 gen.fors 20.04.17 og Sak 4B 25.04.22: oppheves og styret fristilles i denne saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fristille vedtak fra generalforsamling 12.04.21 sak 7

Vedtak i sak 7 gen.fors 12.04.21 oppheves og styret fristilles i denne saken.

☐ For

☐ Mot

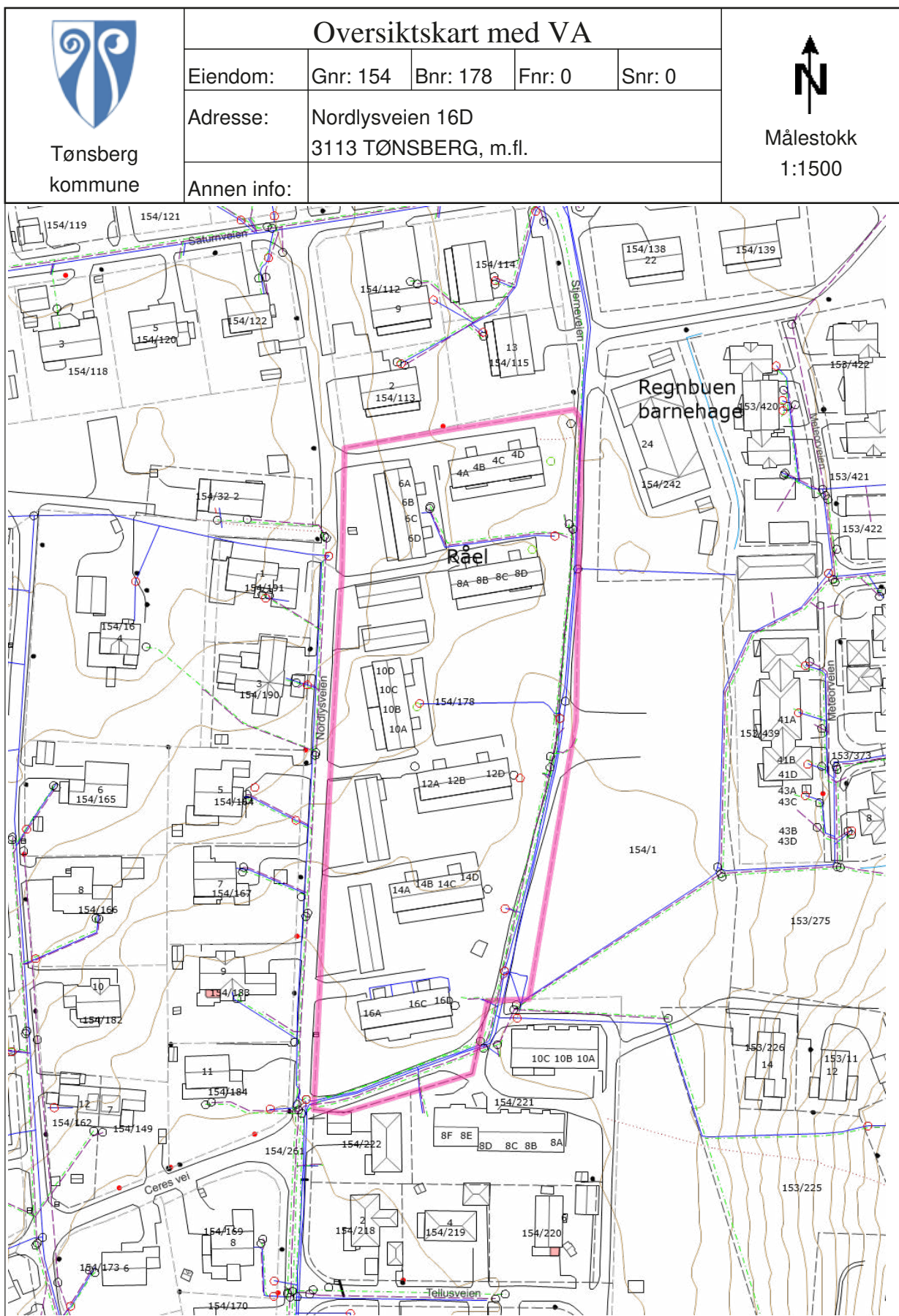
Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

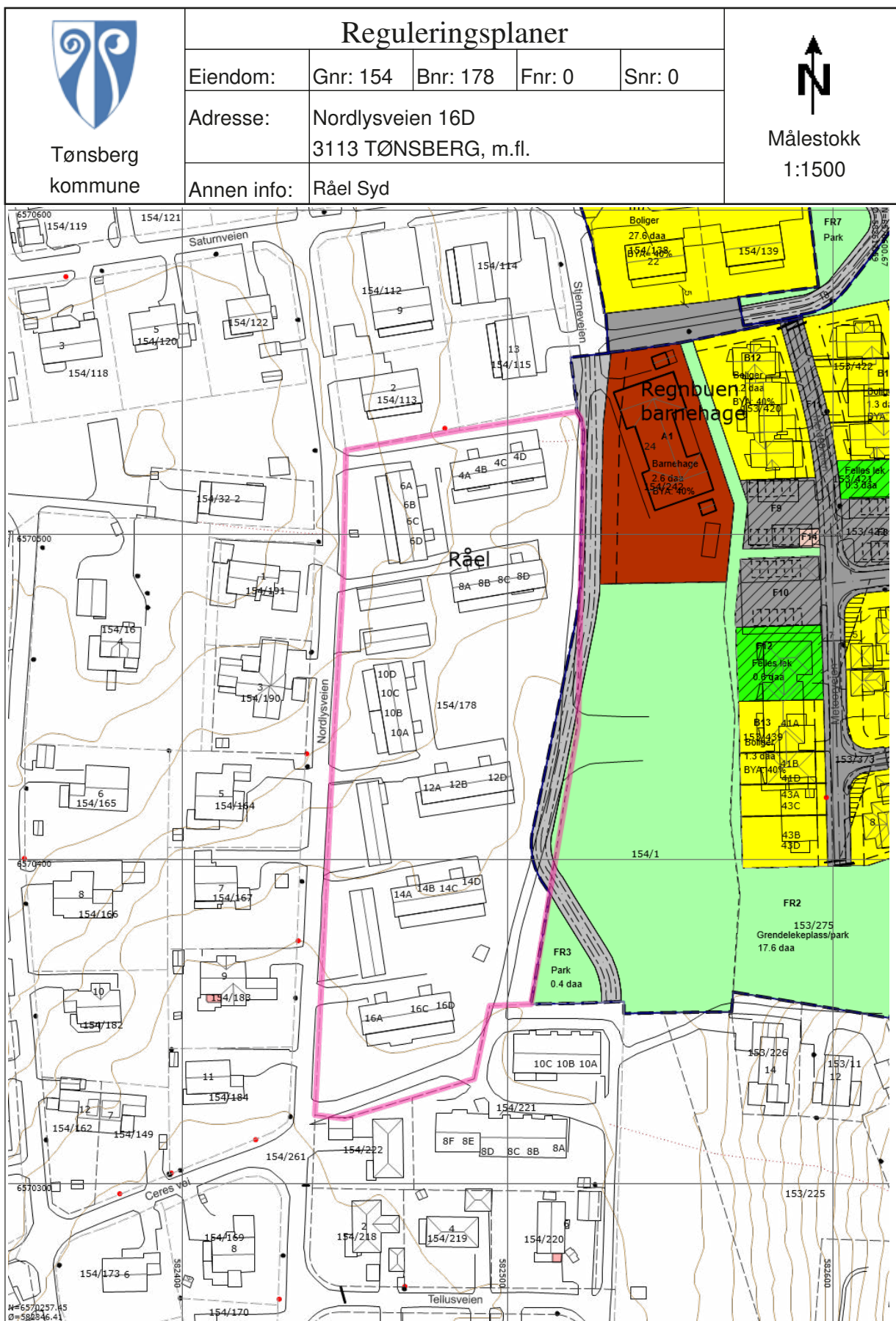
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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



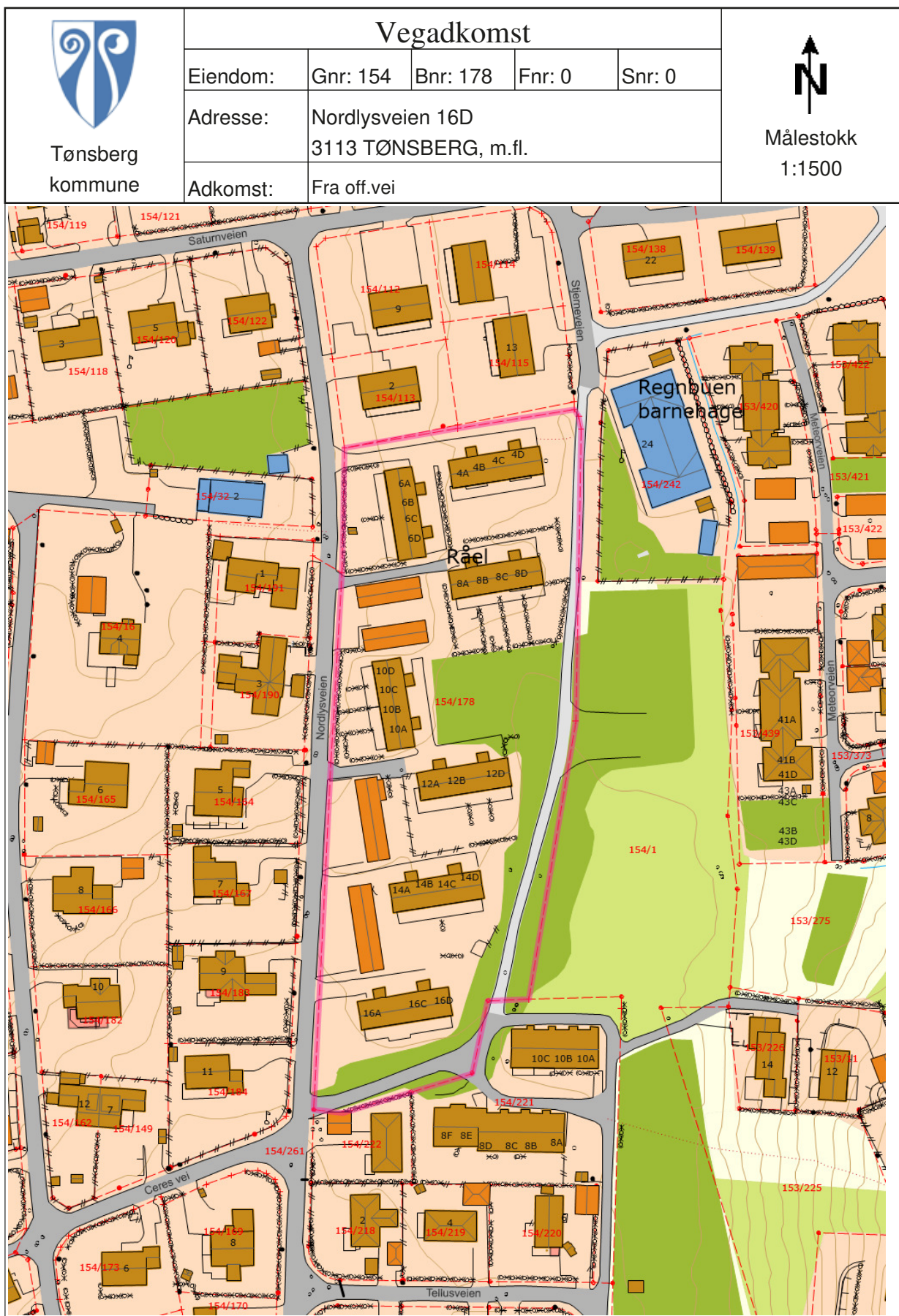
Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Septiktank
	Kum - annen eier		Sandfangskum		Sluk
	Avløp_felles		Drensledning		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Matrikelnummer.		Bygg og anlegg
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekan
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve				



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.	A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)
	Mast	•	Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekan		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	Vegstengning/fysisk kjøresperre		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg
	Boligområde		Konsentrert småhusbebyggelse		Almennnyttig formål - barnehage
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Park
	Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		Kanal og grøft		Høydekurve



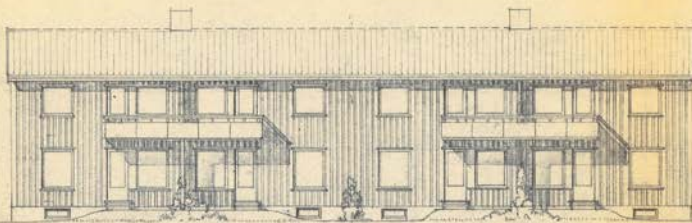
Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
Matrikkelnummer..	A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	• Skap	 Flaggstang
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Steingjerde
 Annet gjerde	 Loddrett mur	 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Sti	 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kanal og grøft
 Høydekurve	 Lekeplass	 Bebygd område
 Skog	 Annet	

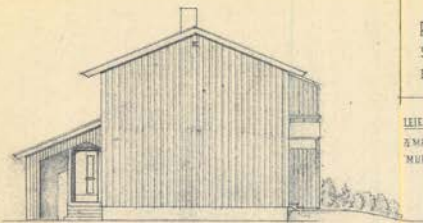
REKKEHUSTYPE - B0

PLANER, SNITT og FASADER - 1:100
SANDFJORD FEBRUAR 1968
B. SKOTTUM & R.L. TOLLNES - ARK. MMAL

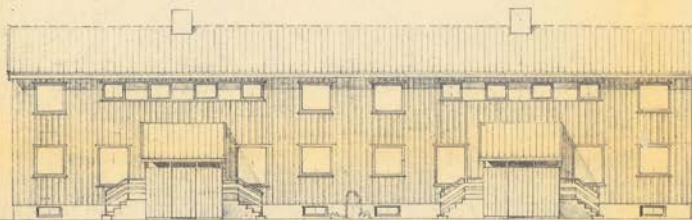
LEIERAREAL PR. ENHET $(13 \times 6 \times 2) = 35 \text{ m}^2$
2 VANNRØR OG VST., SVANNRØR OG VST.
MURET BRANNKILLE PÅ MIDTEN



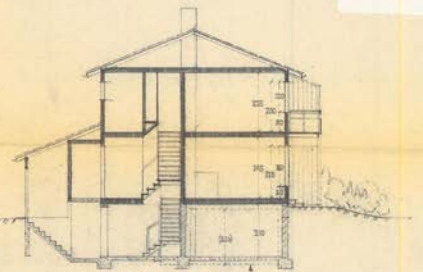
HAGEL FASADE



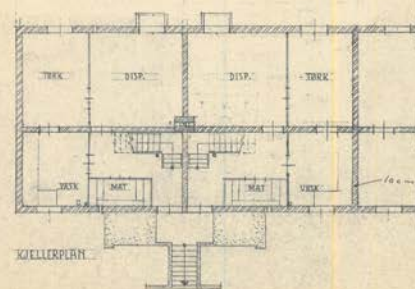
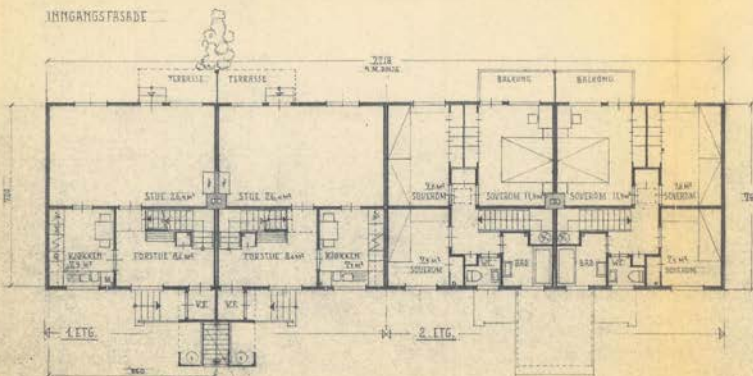
SAVL (SPEILVENDT)



INNGANGSFASADE



SNITT



KJELLERPLAN



Finansiering i byggeskisse
1968
Godkjent med forbehold



FRONT ENKEL GARAGE



FRONT TREKARSTAE



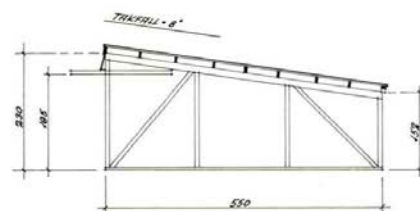
SIDEVÆG

Frømløgt i bygningsskeden
søkt 188/70
Godkjennes med forbehold



005447924

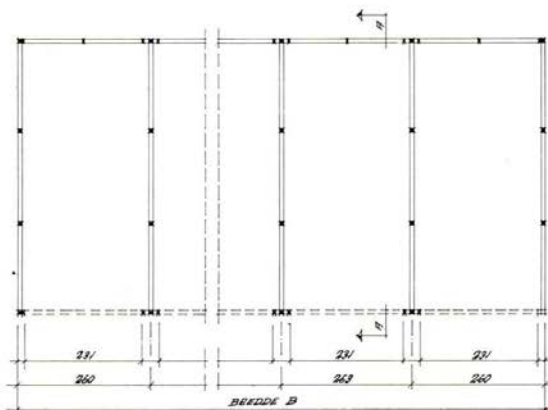
Geoteknik



SNITT A-A



PLAN ENKEL GARAGE



PLAN TREKARSTAE

TOTAL BREDE AVHENDIG AV ANTALL SVENSTØVER		
ANTALL SVENSTØVER	BREDE B	
1 SUM	256 cm	
2 "	320 "	
3 "	383 "	
4 "	446 "	
5 "	509 "	
6 "	572 "	
7 "	635 "	
8 "	698 "	
9 "	761 "	
10 SUM	824 cm	

ALLE MÅL ER I CM, OG BTEJDER UTENDIGS BINDINGSVERK

Ansatt	Godkjent	Nr.	Tege. nr. - Matri.	Dim. - Del. nr.
18-46-75				
Prosjekt	100		Erstatning for	Erstatning av
Tege. nr. 18-46-75	VILLABARASTE II		Gravert nr. 611	
Erstatning	PLAN, FASADER, SNITT		Tege. nr. C 1333	
Gravert			Ansatt (st)	
Gravert			Ansatt (st)	
Gravert			Ansatt (st)	
Gravert			Ansatt (st)	

UTENDIGS MÅL FOR BOLLINNAHOLD ER DE
SAMME SOM FOR GARASTEN, + 2 cm

Dette tegning og alle bilag er vår eiendom, og må ikke i noen måte eller form bli offentliggjort eller benyttet til andre formål uten vårt skriftlige samtykke. Overføres til andre personer og/eller andre brukere vil vi være til ansvar for dette.



Widerøe Industri a.s.

Widerøe Industri a.s.

DIMENSJONER

Widerøe Villagarasje II leveres i én størrelse:

Dybde i kjøreretningen, utv.	5,50 m.
Bredde, utv.	2,56 m.
Minste høyde, utv.	1,52 m.
Fri høyde, åpen port	1,85 m.
Fri bredde, åpen port	2,31 m.
Bunn-ramme	2" x 3"
Bindingsverk, vegg-tykkelse	3"
Tak-åser	2" x 4"

KLEDNING

Garasjens sidevegger og bakvegg er kledd med trykkimpregnert 7/8" x 6" tømmermannspanel. Tak-kledningen består av 7/8" bord med 2 lag papp (1 lag A-papp og 1 lag D-papp). Vippeporten er kledd med liggende rustikpanel og er utstyrt med sparkeplate og espagnolettlås. Garasjens bunn-ramme leveres ferdig trykkimpregnert.

VIPPEPORT

Widerøe Villagarasje II er utstyrt med en smakfull og driftssikker vippeport med det kjente LETT-OPP beslag. Portbladets kraftige tre-ramme (2" x 3") gir en formstiv og stillegående konstruksjon. Porten er nøyaktig avbalansert — og derfor meget lett å åpne og lukke. Nærmere beskrivelse finner De på side 16 i brosjyren.

REKKEGARASJE

Widerøe Villagarasje II er spesielt godt egnet som rekkegarasje i blokkbebyggelse, og kan leveres i et hvilket som helst antall garasjerom. Ved denne byggemetode oppnår man en betraktelig lavere pris pr. rom. Et eksempel på en slik rekkegarasje er vist på fotoet til høyre og på dette blads bakside.

DOBBELTREKKE

Garasjene kan dessuten bygges i dobbeltrekke med innkjøring fra 2 sider. En slik løsning vil gi et maksimalt antall garasjer på et begrenset område. Tegning av en dobbeltrekke-garasje finner De på side 15 i denne brosjyre.

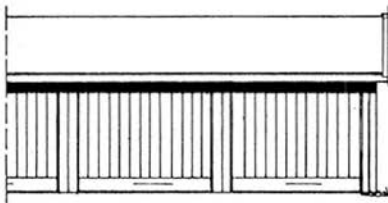
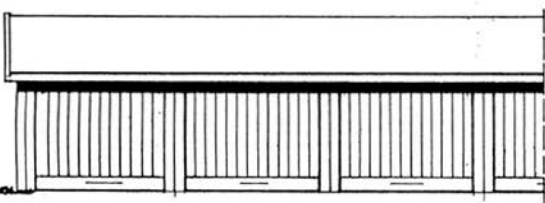


**En god garasje -
en effektiv bilforsikring**

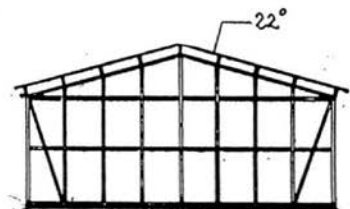
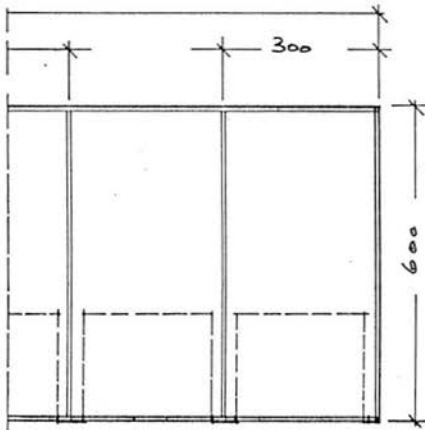
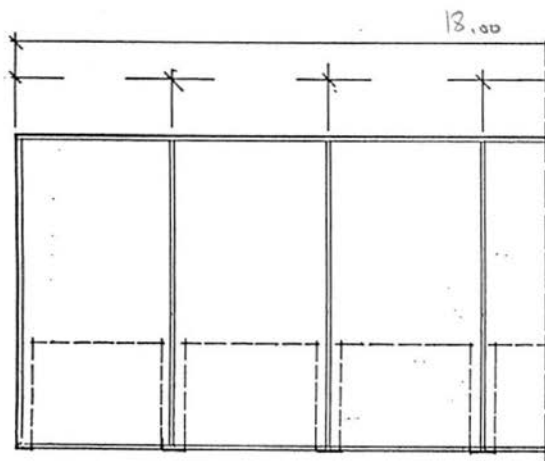


NEDRE RÆL B.LAG.

FASADER



SNITT



PLAN

Godkjent av bygningsseksjonen
i Tønsberg på vilkår
8.10.96 sak 96/183



TS-BYGG A/S

Nybygg – Tilbygg – Anneks – Hytter

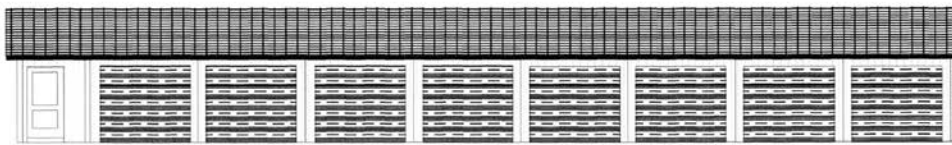
09.09.96

154/178

GARASJEREKKE B



E-2



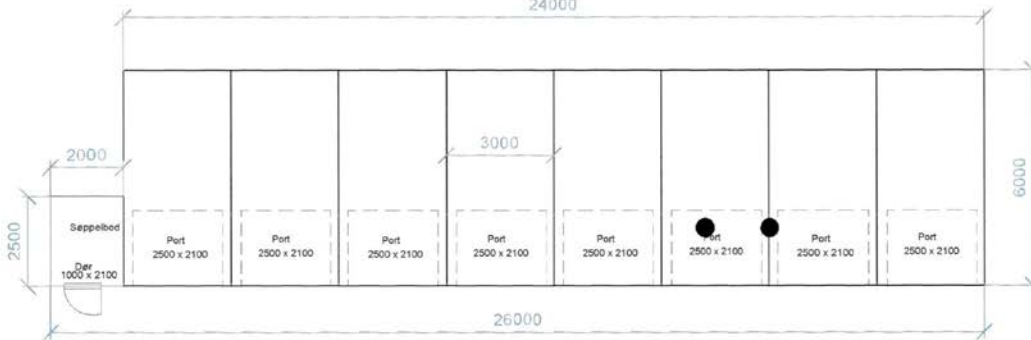
FASADE VEST



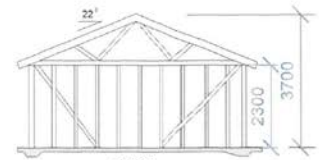
FASADE NORD



24000



PLAN



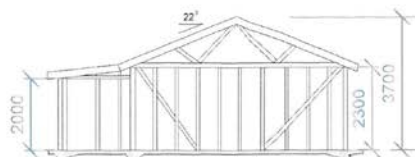
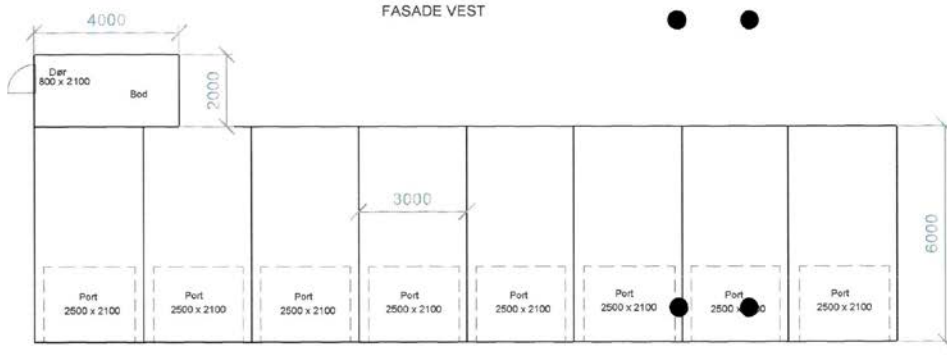
SNITT

Godkjent av byggesakeret
i Torsberg på vilkår
02/01/02 sak ..015/cx.....

INTECH		Rev. nr.:	Rev. dato:	Sign.:
Målestokk:	1 : 100	Tittel: Garasjerekke B - Nedre Råel BRL		Sign.:
Tegn. nr.:	011102	Tegnet av: Jan Valkev		Dato: 16.11.01

E-1

GARASJEREKKE A



Godkjent av byggesaksbehandler
i Tønsberg på vifår
03/01-02 sak 015/02.....

INTECH	Rev.nr.:	Rev.dato:	Sign.:
Målestokk: 1 : 100	Tittel: Garasjerekke - Ø garasjerom + Bod Nedre Råel BRL - Tønsberg		
Tegn.nr.: 011101	Tegnet av: Jan Vakkøy		Dato: 14.11.01



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nordlysveien 16D
3113 TØNSBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle**Telefon:** 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre