



aktiv.

Tordivelveien 55, 3172 VEAR

Delikat tomannsbolig i ende av blindvei, utsikt, sol, 3 sov, 2 bad, garasje! Flotte uteplasser og hagestue.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 141 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 042 240,-
Felleskostn.: Kr 6 101,-
Selger: Aina Skjeggerød

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 103/122 kvm
Tomtstr.: 4560.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 252
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1312240059

Delikat tomannsbolig i ende av blindvei, utsikt, sol, 3 sov, 2 bad, garasje!

Velkommen til denne flotte halvpart av tomannsboligen over to plan i Bjellandåsen. Boligen har en flott planløsning, delikate material- og fargevalg, oppgraderte overflater siste år og stille og usjenert beliggenhet.

Boligen har tre gode soverom, to i øverste plan og ett på hovedplan. Pent fliset bad i 2.etg, mens vaskerommet er innredet som ett bad nr 2 i hovedetasjen. Stor stue med spisestue og åpen løsning til det delikate kjøkkenet.

Her har man lys og sol inn nesten hele året og man kan nyte sene kvelder i solen og med en fantastisk solnedgang fra de fine uteplassene.

Hagestuen kan brukes til flere årstider med overbygg (ikke byggemeldt) med varmelamper, men også som skyggeplass på de varmeste sommerdagene.

En flott bolig i barnevennlige omgivelser, kort vei fra Tønsberg.

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	22
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	78
Vedtakter	80
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105



Flott beliggenhet med utsikt over
nærområdene.



Lys og delikat innredet stue og spisestue.
Utgang til stor altan fra stuen.





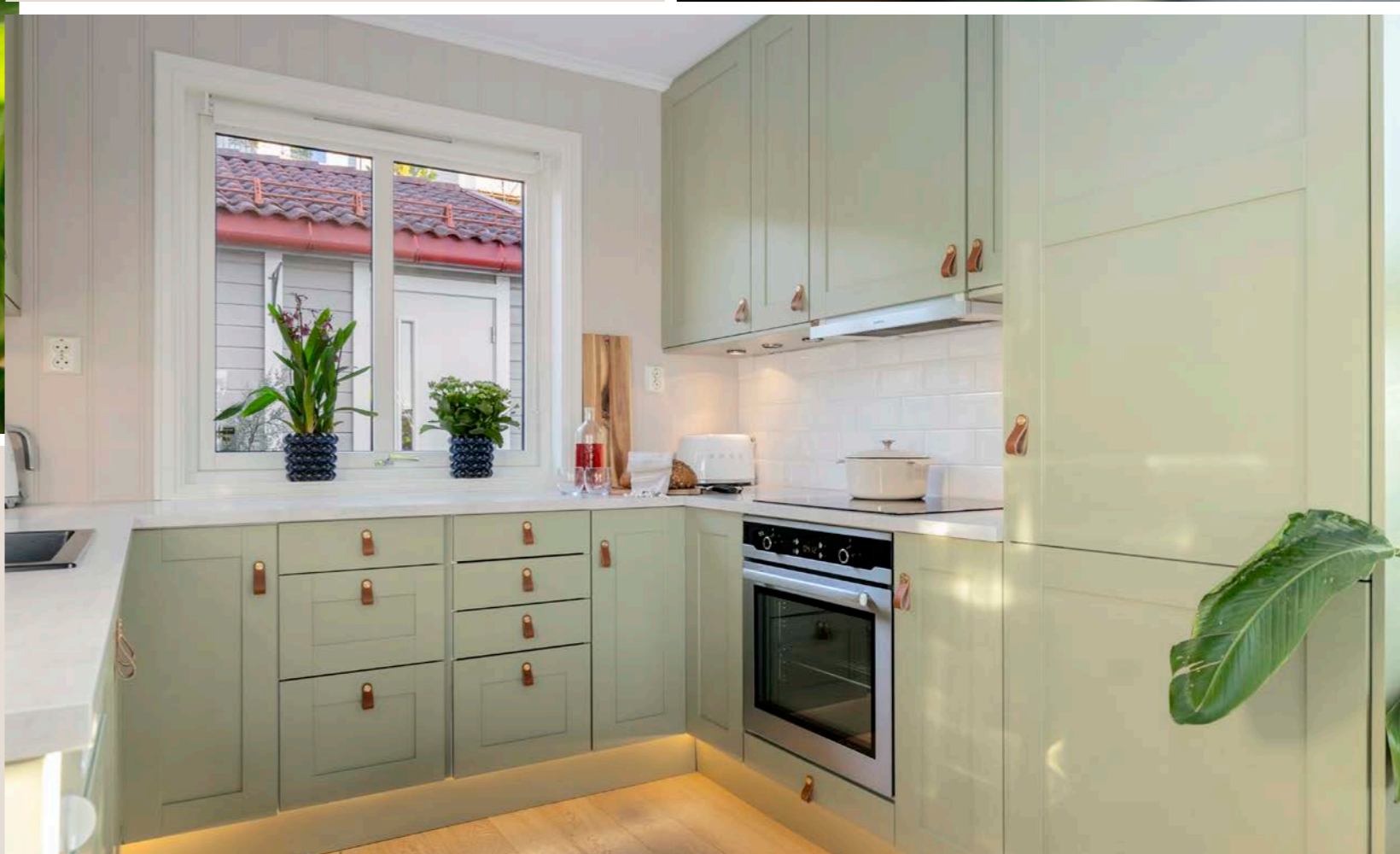
Balkong



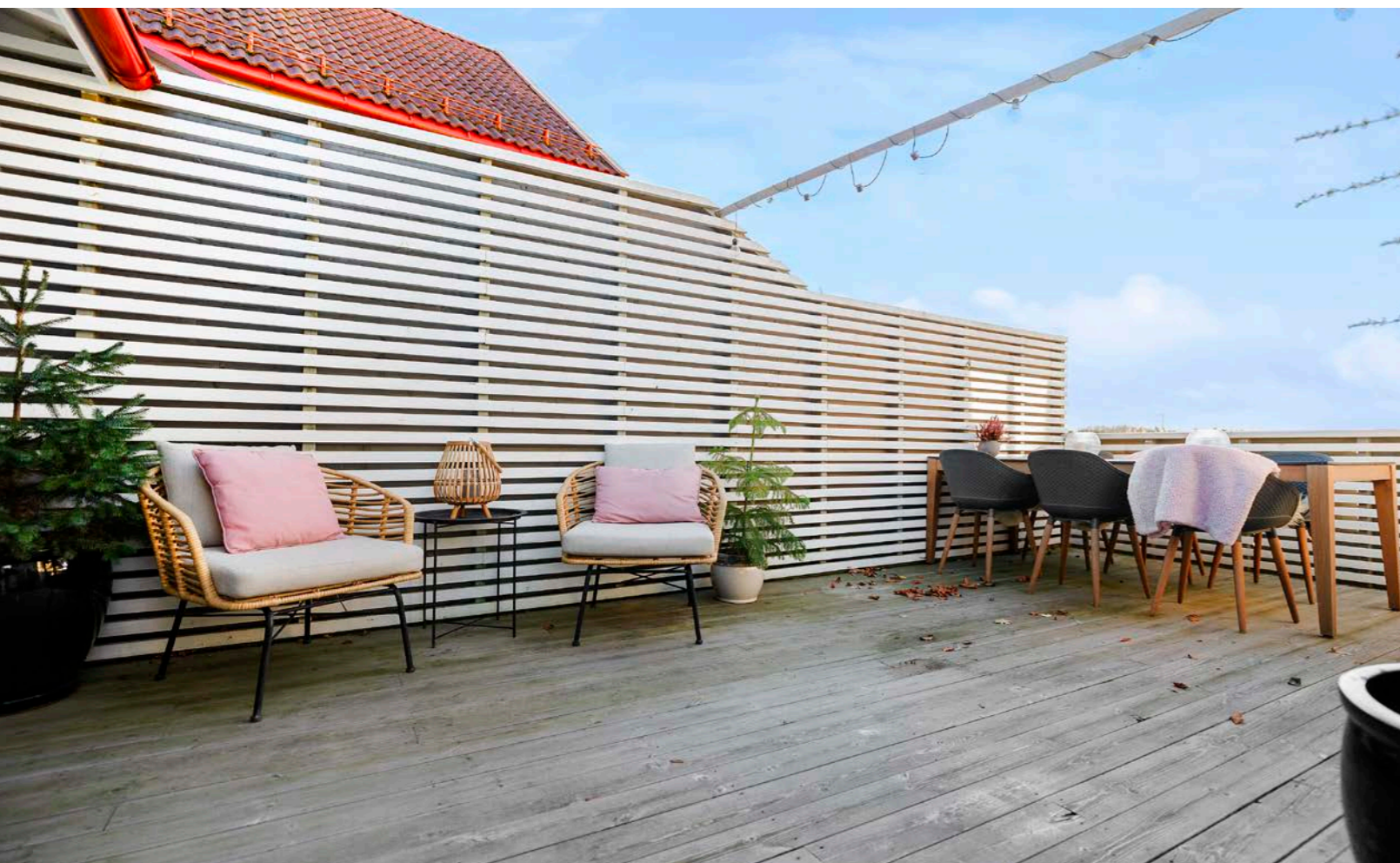
Kjøkkenet er oppgledert med lekre farger og nye knotter. Godt med skap- og benkeplass. Legg merke til belsningen ned ved sokkelen.

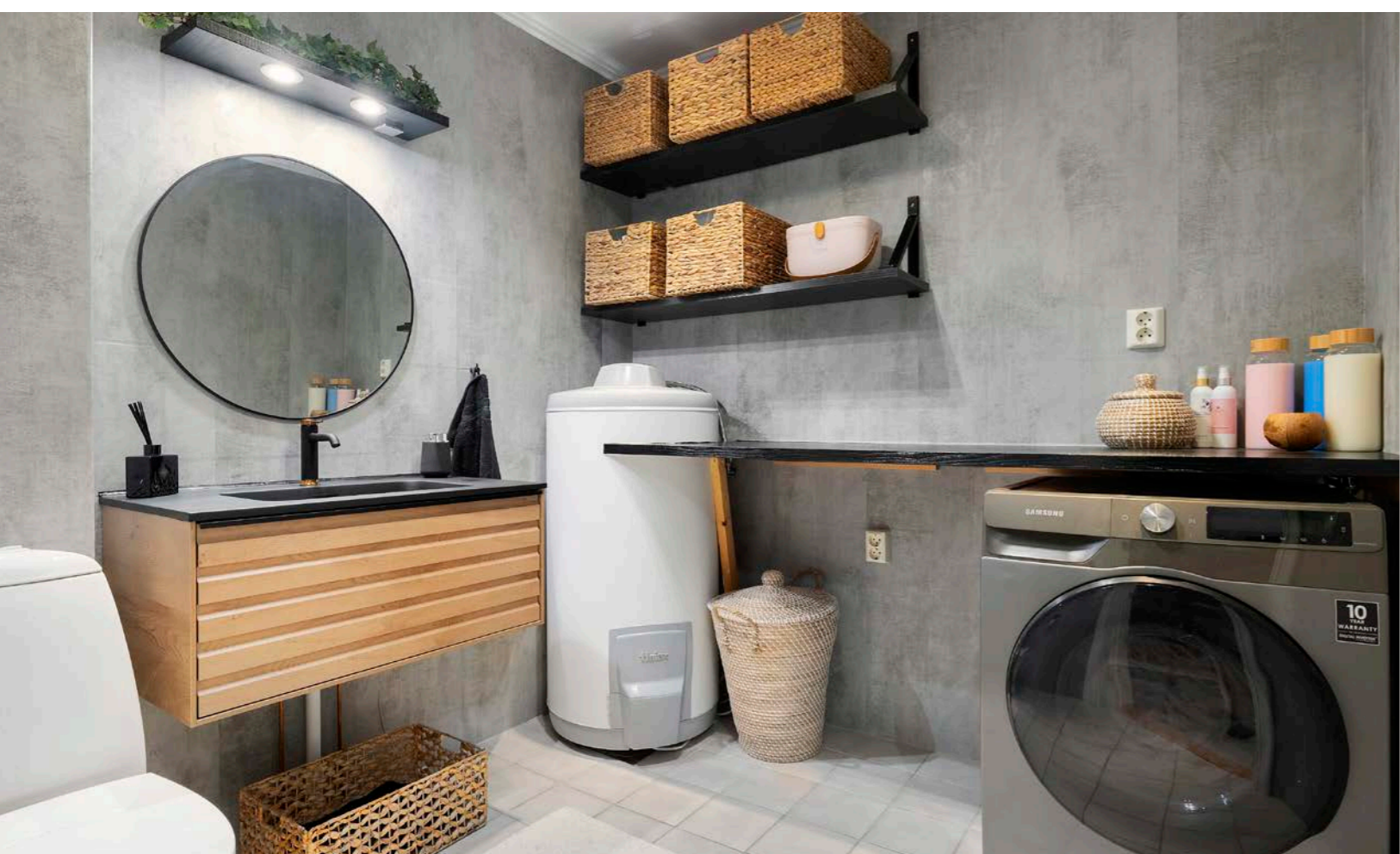


Kjøkkenet



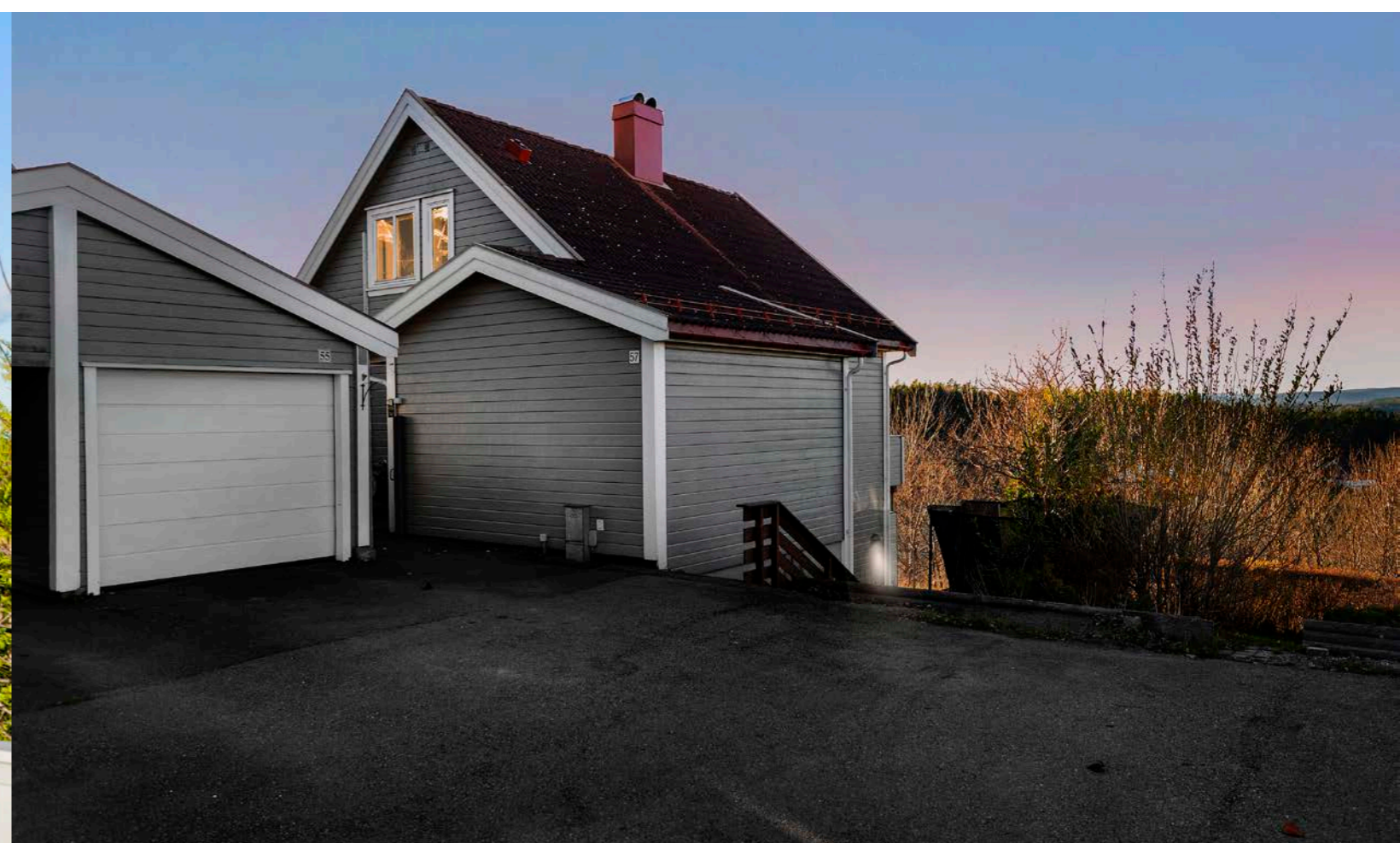
Inviter t il sommerfest! Her har du de perfekte rammene for å invitere venner og familie til koselige selskap. (bildet til høyre er illustrasjonsbilde)







Hovedsoverommet er malt i duse farger, spilevegg og skyvedørsgarderobe med speil.





Plantegning

1. etasje



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

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

2. etasje



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.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 43 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

2. etasje

BRA-i: 34 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Hall m/trapp: 13,4 m²

Soverom: 8 m²

Vaskerom/wc: 4,8 m²

Stue/kjøkken: 30,2 m²

Tv-stue: 11,6 m²

Areal 2. etg.

Gang: 6,3 m²

Bad: 5,1 m²

Soverom 1: 6,7 m²

Bod: 2 m²

Soverom 2: 10,8 m²

Kott: 1,3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4560.7 m²

Tomtebeskrivelse

Oppgitt areal 4564,2 og beregnet areal er på 4560,7.

Beliggenhet

Tordivelveien 55 ligger på Vear, et rolig og familievennlig boligområde mellom Tønsberg og Sandefjord. Vear er kjent for sitt trygge nabolag og landlige preg, samtidig som det er kort vei til begge byene. Beliggenheten er ideell for de som ønsker en harmonisk tilværelse med enkel tilgang til byfasiliteter og naturopplevelser.

Området er populært blant barnefamilier, med kort avstand til skoler, barnehager og flere lekeplasser. Her er det også tilgang til gode turmuligheter, blant annet skogstier og grøntområder, som innbyr til et aktivt friluftsliv. Vear har nærbutikk og daglige servicetilbud, mens et bredere utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud finnes i både Tønsberg og Sandefjord, som begge ligger innenfor en kort kjøretur.

Transportmessig er Vear godt plassert, med enkel tilgang til E18, som gjør det lett å pendle til andre deler av Vestfold eller mot Oslo. Offentlig transport er også tilgjengelig med gode bussforbindelser til både Tønsberg og Sandefjord.

Tordivelveien 55 tilbyr en balansert beliggenhet som kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til nødvendige fasiliteter – perfekt for deg som ønsker

en komfortabel hverdag med det beste av både by og land.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hogsnes barnehage (1-5 år) ca 1.1 km

Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) ca 1.9 km

Ekely barnehage (1-5 år) ca 2.7 km

Skoler

Vear skole (1-10 kl.) ca 2.1 km

Sem skole (1-7 kl.) ca. 4 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 5.7 km

Melsom videregående skole ca. 6 km

Skolekrets

Vear

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bjellandveien 26 (Linje 130, N130) ca 0.7 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 5.6 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 22,7 km

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpert av horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1999, tilhørende Bjellandbakken borettslag. Det ble

utført oppgraderinger med nytt bad og ytterdører i 2022 og installert varmepumpe i 2023. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og/eller skader som er påpekt i innvendig bolig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

Taktypen består av saltak med takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke på soverom og i hall. Loftet er isolert med mineralull. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2022. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2022. Balkong på 9,5 m² (3,94 x 2,41) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående tett rekkverk på 90 cm. Delvis overbygget terrasse på 34 m² ved garasje. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 94 cm. Bygningen er trolig fundamentert på fjell. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Taktypen består av saltak, tekket med dobbelkrummet betongtakstein med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. Trinn for feier montert. Snøfangere montert på tak mot nord. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er

borettslagets ansvar.

INNVENDIG

Gulver har laminat og flis. Vegger har tapet, malte plater og malte panelplater. Tak har malte/ behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk på 90 cm. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Flislagt vaskerom med gulvvarme fra byggeår. I 2024 ble veggene tildekket med kontaktplast over fliser og det ble montert ny innredning med servant. Det er flis på vegg, tildekket med kontaktplast i 2024 og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall i slukets nærmeste omkrets. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant (2024), vegghengt speil, gulvmontert toalett, vvb, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold. Bad i 2. etg. fra 2022 og er utført av firma og på egeninnsats av tidligere eier som er tømrer. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft

under dør. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad i 2. etg. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk. Innvendig avløp er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og enkelte friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-luft varmepumpe i stue fra 2022. Termostatstyrte varmekabler i hall, vaskerom og bad. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2022, plassert på vaskerom. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert i bod. Sikringskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og husbrannslange, plassert under kjøkkenbenk.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Lekkasje fra avløpsrør 2. etg, dette er utbedret av forsikringselskap.
- Noe maur og mus, tiltak fra borettslaget er igangsatt.
- Bygget inn garasje, ny terrasse og utestue.

Innhold

1.etg.: Hall m/trapp , Soverom , Vaskerom/wc, Stue/ kjøkken , Tv-stue.
2.etg.: Gang , Bad , Soverom 1, Bod , Soverom 2, Kott Garasje.

Standard

Velkommen til denne flotte halvpart av tomannsboligen over to plan i Bjellandåsen. Boligen har en flott planløsning, delikate material- og fargevalg, oppgraderte overflater siste år og stille og usjenert beliggenhet.

Innenfor døren finner man en romslig gang med garderobeplass og fliset gulv med varmekabler. Fra gangen har man direkte adkomst til både vaskerommet/bad og soverommet i 1.etg. Soverommet egner seg også godt som et kontor. Vaskerommet er innredet med baderommsinnredning og toalett. Veggene og benkeplaten er oppfrisket med kontaktfolie og fremstår derfor som et pent bad. God plass til bretteing av klær over vaskemaskin og tørketrommel.

Stuen er lys og romslig med delikate duse fargevalg. Peisen varmer på kalde vinterkvelder, mens varmepumpen holder den jevne temperaturen ellers. Utgang til stor altan med fantastisk utsikt mot Sem, jorder og landskap. Fjellene skimtes i det fjerne. Her får man fantastiske solnedganger og kveldssol til solen forsvinner i horisonten. Kjøkkenet er i en lekker grønndus tone med nye håndtak i skinn. Kjøkkenet fremstår som tidsriktig og moderne.

På øverste plan finner man to gode soverom, hovedbadet og en bod. Badet er helfliset og har montert dusjkabinett, servant i pen innredning samt

ekstra skapplass. Vegghengt toalett.

Ute foran ved inngangspartiet er det en stor veranda med plass til sittegrupper og spisebord. Hagestuen kan brukes til flere årstider med overbygg (ikke byggemeldt) med varmelamper, men også som skyggeplass på de varmeste sommerdagene. Carporten er bygget inn som garasje og åpnet til baden i bakkant. Dette er ikke byggemeldt og kjøper påtar seg ansvaret for evt pålegg om tilbakeføring eller å søke om tiltaket.

Dette er en flott bolig i barnevennlige omgivelser.

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.

Tomannsbolig

Utvendig

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vurdering av avvik:

Det er avvik: Det er påvist noe utvendig værslitt treverk, samt slitte vindusbeslag. Vindu på soverom går noe i karm. 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/vedlikehold av vinduer nærmer seg. Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar ifølge eier og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2
Balkong på 9,5 m² (3,94 x 2,41) med utgang fra stue.

Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående tett rekkverk på 90 cm. Delvis overbygget terrasse på 34 m² ved garasje. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 94 cm.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverksplater på balkong er værslitt og sveller i bunn.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales å skifte ut rekkverksplatene med et mer egnet og værbestandig materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold, TG2

Bygningen er trolig fundamentert på fjell. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Taktypen består av saltak, tekket med dobbelkrummet betongtakstein med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. Trinn for feier montert. Snøfangere montert på tak mot nord.

Vurdering av avvik:

Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er påvist noe råte i bunn av kledning ved trapp ned til nabo.

Tiltak:

For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Det anbefales å montere snøfangere på tak mot syd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

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

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst.

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted, TG2

Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper, TG2

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak:

Håndløper må monteres på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom

1. etasje > Vaskerom/wc

Overflater Gulv, TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for vannlekkasje på våtrommet.

Tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak:

Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Innvendig avløp er av plast.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap er plassert i hall. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Kommentar:

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold, TG3

Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og husbrannslange.

Vurdering av avvik:

Brannpulverapparat er trolig fra byggeår.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering i garasje (tidligere carport) samt utenfor denne. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles gjesteparkering for borettslaget.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer

587842

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Ett av alternativene for trasé for togbane er via Vearområdet. BaneNor skriver følgende på sine nettsider:

De opprinnelige planene for InterCity på Vestfoldbanen innebærer en dobbeltsporet bane fra Drammen til Skien, som stopper i byer og tettsteder i Vestfold. Utbygging av sammenhengende dobbeltspor hele veien mellom Tønsberg og Larvik er ikke prioritert i Nasjonal transportplan 2022-2033 (NTP). Vi arbeider med planlegging av dobbeltspor mellom Stokke og Sandefjord.

Tønsberg-Stokke

Bane NOR og Tønsberg og Sandefjord kommuner har ikke klart å bli enige om hvilke korridorer som skal utredes på strekningen Tønsberg-Stokke. Det er derfor ikke vedtatt noen plan for dobbeltspor på denne delen av Vestfoldbanen, og videre planlegging er ikke prioritert i NTP.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn. Varmekabler i gulv på gang, bad og vaskerom. Det er i matrikkelen opplyst om registrert biobrensel som energikilde.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Formuesverdi primær

Kr 935 327

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 556 521

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.712,- pr. md.

Herav:

Felleskostnad 3.886,-

Finanskostnad 1.826,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.101,-. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.2025.

Felleskostnader inkluderer felles forsikring, forretningsfører, renter og nedbetaling fellesgjeld, tv/internett, kommunale avgifter, avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6101

Andel Fellesgjeld

Kr 141 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

979443242

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

- Borettslaget har ikke IN-ordning for nedbetaling av fellesgjeld.
- Faktiske renter og avdrag blir avregnet måneden etter termin forfall.
- I hht vedtak fra g.f. 2017 skal månedlige innbetalinger til boligselskapet opprettholdes selv om rentenedgang har medført lavere finanskostnader.
- Faktiske renter og avdrag blir avregnet måneden etter termin forfall.
- OBOS har i samråd med styret vedtatt å endre felleskostnadene med 10,3 % fom 1.4.2018 fordi det er innkrevd for lite felleskostnader til å dekke utgiftene i 2017. Årsaken til feilberegning av innkreving skyldes at borettslaget har finansavregning på differensiert lån/innskudd for hver andelseier og hvor renten ble kraftig redusert ved overgang fra fast til flytende rente våren 2017. Man beregnet da at "overskuddet" på lavere kostnad til rente på dette lån skulle være med på å gi bedre likviditet. Innkreving av kapitalkostnader er ikke fordelt etter brøk og hvert

halvår blir finanskostnader avregnet og utbetalt/innkrevd i forhold til brøken på det differensierte innskuddet. Dette kan således ikke bidra til å være en del av vanlig innkreving til å dekke borettslagets øvrige kostnader.

- Ny nedbetalingsplan fra Husbanken fom 1.4.2019 med overgang til 4 terminer pr år. samt utvidet nedbetalingsprognose fom 5 il 10 år pr 1.7.2021
- Styret vurderer utskifting av ytterdører/terrassedører i 2022, prisestimat kr 750 000,-.
- Styrevedtak på forlengelse av Husbanklån fom 3. termin 2021 - medfører lavere finanskostnader fom 1.2.2022.
- Selskapet har differensierte innskudd DI. Finanskostnader beregnes ut fra bankens foreliggende betalingsplaner og avregnes hvert halvår i januar og juli. Kapitalkostnadene fastsettes i henhold til gjeldende rente og betales à konto pr. måned. Endelig finanskostnad blir avregnet hver termin. Ved eierskifte foretas det en forholdsmessig beregning av differanse mellom a konto innkrevd finanskostnad og virkelig betalt finanskostnad hittil.
- Fellesutgifter økes med 10 % fom 1.1.2025

Det ble på ordinær generalforsamling i mars 2024 vedtatt følgende:

Det bør oppdateres og gjøres endringer av regler ang vedlikehold, snømåking, parkering og dugnader. Det bør komme tydelig frem hvilket ansvar hver enkelt andelshaver har for å holde kostnader nede vedrørende Bjellandbakken borettslag. Det er viktig at alle trives i borettslaget og at vi finner løsninger for de utfordringer vi har hatt i vinter. Nytt styre ser på eventuelt omdisponering av uteareal (om beplantet område kan brukes til ekstra

p-plass). Befaring tas senere til våren.

Styrets arbeid 2024

Det har vært et rolig år. Styret har holdt to styremøter. Et om situasjonen om felleskostnader og et om mulighet for solceller. De store snømengdene har vært et problem fra desember til ut i februar. Dårlig brøyting og til tider lenge mellom besøk av brøytebil. Har blitt endel reparasjoner på lagets snøfreser. Målsetning for kommende år er å utbedre borettslagets økonomiske situasjon.

Borettslaget bruker vibbo.no hvor man finner oversikt over boligen sin, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ny nedbetalingsplan fra Husbanken fom 1.4.2019 med overgang til 4 terminer pr år. samt utvidet nedbetalingsprognose fom 5 il 10 år pr 1.7.2021
lånenummer: HUS301-11443665 2, Annuitetslån, restsaldo: 2.239.453,- rest tid: 6 år 8 md. terminer: 4 med Flyt rente, rente: 4,67%
Lånenummer: OBBK01-98207388971, Annuitetslån, restsaldo 255.930,-, resttid 4 år 9 md. terminer 12 med Flyt rente, rente: 6,20%

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Fellesutgifter økes med 10 % fom 1.1.2025

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.

Se forøvrig vedtekter for borettslaget.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er ikke spesifisert iht. borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedtektene spesifiserer følgende vedlikeholdsplikt for andelseier:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

dører med karmen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

Husordensreglene har særlige bestemmelser om parkering, lagring, ro og orden mm. Husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 252 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 17 i BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG med orgnr. 979443242

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/48/252:

08.02.2001 - Dokumentnr: 1747 - Rettigheter iflg. skjøte

Vedlikeholdsplikt av lekeplass med tilhørende gjerde

29.12.2000 - Dokumentnr: 17036 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:48 Bnr:224

01.01.2020 - Dokumentnr: 142032 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:48 Bnr:252

01.01.2024 - Dokumentnr: 353487 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:48 Bnr:252

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bjellandsåsen brl gbnr 48/252 gjeldene nybygg boliger datert 19/11-2003. Carportene fremkommer på tegninger i en annen

vinkel enn faktisk situasjon. Det er i tillegg innbygget både carporten til garasje og overbygget terrasse som ikke er byggemeldt. Kjøper er klar over at det kan kreves tilbakeføring av tiltakene. Det oppfordres til å søke om og byggemelde tiltaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) og er avsatt til boligbebyggelse. Deler av eiendommen er avsatt til LNFR areal.

Det er ikke regulering under arbeid som berører eiendommen i følge Tønsberg kommune.

Jordene på nedsiden er markert med "andre sikringssoner" i kommuneplankart.

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.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

141 000 (Andel av fellesgjeld)

4 041 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 042 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 049 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 052 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

TØNSBERG

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgssoppraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18.000,- 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 vederlag stort kr 2900,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 55.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

08.11.2024

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

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

I kort bærhet finner man butikker og kjøpesenter som Farmandstredet og Foyn.

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

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

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





Tønsberg stasjon

Tønsberg stasjon ligger 14,5 meter over havet og på Vestfoldbanens kilometer 113,9 fra Oslo S. Stasjonen ble åpnet i 1915 i forbindelse med en større linjeomlegging gjennom Tønsberg. Høsten 2011 sto dobbeltsporparsellen med Barkåker - Tønsberg ferdig. Samtidig ble retningen for togene gjennom byene snudd slik at man nå kjører direkte inn til Tønsberg stasjon nordfra, mens togene til/fra Larvik kjører sløyfa gjennom byen.



8 BYNÆRE KULTURSTIER

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

1. Oseberg 7 km.

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

2. Storemyr 7 km.

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

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

3. Bekketjønnyra 7 km.

Spennende verneverdig landskap med gravrøyser. Kort vei til kyststien mellom Vallø og Karlsvika.

Parkering ved Slagen idrettspark.

4. Aker - Hoksnes -Manum Stier på kryss og tvers gjennom bygdeborg, gravrøyser, gårdshistorie og historien om skibakken på Bjelland.

Parkering ved Bjelland og Aker.

5. Nordre slagen 17 km.

Spennende skogsti i vakkert kulturlandskap.

Parkering ved Volden/Slagen Idrettspark eller Åsgårdstrand.

6. Romsrunden 6 km.

Stien slynger seg gjennom gamle gårder og husmannsplasser.

Parkering ved Tønsberg

Montessorrskole ved Jareteigen.

7. Rakkåsstien 11 km.

Fin joggeløype i variabelt terreng. Parkering ved Greveskogen Idrettspark.

8. Bergstien 2,5 km.

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

Bilde og tekst hentet fra:

<https://www.visitvestfold.com/no/produkt/?tlp=2560373&name=Turstier-og-kyststier-i-Tonsberg>

Bilde/tekst:<https://www.banenor.no/reisende/stasjonsoversikt/Stasjonsok/-T-/Tonsberg/>

FÆRDER NASJONALPARK



På sydspissen av Tjøme, Verdens Ende ligger besøkssenteret for Færder Nasjonalpark. Det ble åpnet av H.M. Dronning Sonja den 27.juni 2015. Senteret har som mål å informere og skape engasjement og aktivitet rundt Nasjonalparken. Færder nasjonalpark strekker seg fra Ormøy i nord til Færder fyr i sør. Parken er opprettet for å verne om landskap, naturtyper, arter og geologi. Det skal ta vare på kystøkosystemer på land og i sjø i et større område ved kysten i ytre Oslofjord. Her finnes det sjeldne naturtyper som edelløvsskog, kystfuruskog, strandenger, gammel slåttemark og naturbeitemark på øyene, og tareskoger, ålegrasenger, bløtbunnsområder og skjellsandområder i sjøen.



RINGSHAUGSTRANDA



Ringshaugstranda er Vestfolds største badestrand og er en av få strender som er tildelt Blått Flagg. Blått Flagg er en internasjonal miljøsertifisering som gis til badestrender og småbåthavner som oppfyller visse krav om vannkvalitet, sikkerhet, service og miljøinformasjon. Her har du kiosk, store gressletter med grill og benker, strand med fin sand så langt øyet kan se og molo, et flott utgangspunkt for å kunne nyte solfylte dager med venner og familie.

Fra badestranden er det langgrunt, noe som er ideelt for barnefamilier. Her rekker du å drikke en kaffe før ungene må hales inn igjen. Fra moloen er det stige og dypere vann om du er av typen som kaster deg i vannet med ryggen først.

Føler du deg litt ekstra sporty kan du trene på treningsapparatene som er installert eller ta med venner å spille sandvolleyball på en av strandens baner. Toalett er åpent for turgåere utover badesesongen. Ringshaug er ikke bare fint om sommeren, men et nydelig sted å gå tur alle årstider.

Kilde: www.tonsberg.kommune.no

Tilstandsrapport

- Tomannsbolig
- Tordiveiveien 55, 3172 VEAR
- TØNSBERG kommune
- # gnr. 48, bnr. 252
- # Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 31.10.2024 Rapportdato: 07.11.2024 Oppdragsnr.: 21248-1433 Referansenummer: QC9554

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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



Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter 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 Takstsenter 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 / bygningsingeniør 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 byggmester/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 ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Oppdragsnr.: 21248-1433

Befaringsdato: 31.10.2024

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1999, tilhørende Bjellandbakken borettslag. Det ble utført oppgraderinger med nytt bad og ytterdører i 2022 og installert varmepumpe i 2023.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig bolig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktypen består av saltak med takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke på soverom og i hall. Loftet er isolert med mineralull. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2022. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2022. Balkong på 9,5m² (3,94 x 2,41) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående tett rekkverk på 90 cm. Delvis overbygget terrasse på 34 m² ved garasje. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekker på 94 cm. Bygningen er trolig fundamentert på fjell. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Taktypen består av saltak, tekket med dobbelkrummet betongtakstein fra med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. Trinn for feier montert. Snøfangere montert på tak mot nord.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis. Vegger har tapet, malte plater og malte panelplater. Tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk på 90 cm. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt vaskerom med gulvvarme fra byggeår. I 2024 ble veggene tildekket med kontaktplast over fliser og det ble montert ny innredning med servant. Det er flis på vegg, tildekket med kontaktplast i 2024 og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall i slukets nærmeste omkrets. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant (2024), vegghegt speil, gulvmontert toalett, vvb, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg. fra 2022 og er utført av firma og på egeninnsats av tidligere eier som er tømrer. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil m/lys, vegghegt toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besikiget i rørfordelerskap, plassert på bad i 2. etg. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk. Innvendig avløp er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og enkelte friskluftventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-luft varmepumpe i stue fra 2022. Termostatstyrte varmekabler i hall, vaskerom og bad. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue. Varmtvannsbereider på 190 liter fra 2022, plassert på vaskerom. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert i bod. Sikringsskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og husbrannslange, plassert under kjøkkenbenk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

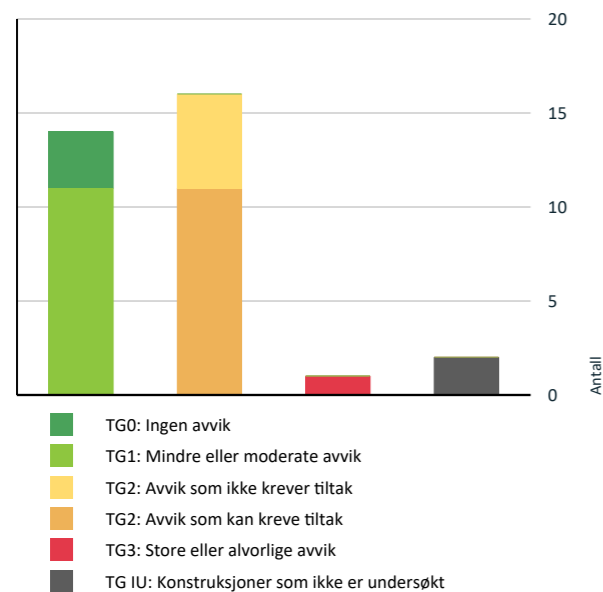
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

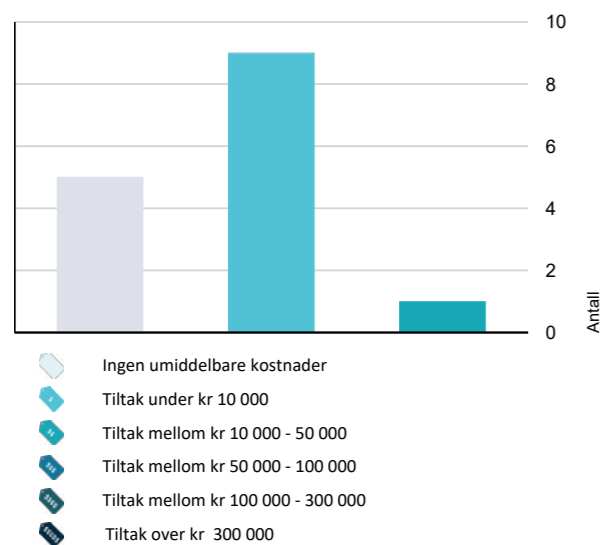
Sammendrag av boligens tilstand

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 bodd i boligen i 2 år og 1 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår	Kommentar
1999	Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke på soverom og i hall. Loftet er isolert med mineralull.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe utvendig værslitt treverk, samt slitte vindusbeslag. Vindu på soverom går noe i karm.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting/vedlikehold av vinduer nærmer seg. Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar ifølge eier og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Isolert og formpresst ytterdør med glassfelt fra 2022. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 9,5m² (3,94 x 2,41) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Tilstandsrapport

Stående tett rekkverk på 90 cm.

Delvis overbygget terrasse på 34 m² ved garasje. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 94 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverksplater på balkong er værslitt og sveller i bunn. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav. Det er 3 cm mellom liggende spiler. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å skifte ut rekkverksplatene med et mer egnet og værbestandig materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er trolig fundamentert på fjell. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Taktypen består av saltak, tekket med dobbelkrummet betongtakstein fra med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. Trinn for feier montert. Snøfangere montert på tak mot nord.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe råte i bunn av kledning ved trapp ned til nabo. Manglende snøfangere på sydsiden av tak. Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere på tak mot syd for å unngå skjevfordeling av vekt i takkonstruksjonen ved evt. snøras.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe råte i bunn av kledningsbord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og flis.
Vegger har tapet, malte plater og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.

Samtlige veggflater er malt/tapetsert i 2023/24.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:
15 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m på lite soverom i 2. etg.
11 mm innenfor 2 m i stue, samt noe mindre lokale svanker.

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:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler ubrennbar plate på gulv i front av sotluke.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk på 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik forekommer på enkelte dører og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Flislagt vaskerom med gulvvarme fra byggeår. I 2024 ble veggene tildekket med kontaktplast over fliser og det ble montert ny innredning med servant.

Tilstandsrapport

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg, tildekket med kontaktplast i 2024 og malt innvendig tak.

Ifølge eier er flis under kontaktplasten i god stand. Kontaktplasten er noe ujevn lagt.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall i slukets nærmeste omkrets.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 10 mm motfall fra vaskemaskin til dør.
Det er målt høydeforskjell på 17 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

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det at det er motfall på deler av gulv kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant (2024), vegghengt speil, gulvmontert toalett, vvb, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved test klarte ikke avtrekk å holde oppe et tynt A4 ark.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Det at et bad ikke har tilfredsstillende avtrekk kan medføre ekstra fukt og kondensskader på overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. fra 2022 og er utført av firma og på egeninnsats av tidligere eier som er tømmer.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Bilddokumentasjon og fakturaer på arbeider er fremvist.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Da det er montert dusjkabinett, vurderes risikoen for direkte vannsprut på vinduet som lav, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak. Forutsetningen er at dusjkabinettet fortsatt benyttes for å beskytte treverket mot fuktskader. Eventuelle fremtidige endringer i våtrommet bør imidlertid vurdere mer fuktbestandige materialer rundt vinduet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall/tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring og garantidok. på varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er god oppkant ved dørterskel og avløpsvann fra kabinett går direkte i sluk. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, veggengt speil m/lys, veggengt toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved test klarte ikke avtrekk å holde oppe et tynt A4 ark.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Det at et bad ikke har tilfredsstillende avtrekk kan medføre ekstra fukt og kondensskader på overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

📍 TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Flislagt over benkeplate.

Det er integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

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

Fronter ble malt i 2024.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad i 2. etg.

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

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.

Tilstandsrapport



TO 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Ventilasjon

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

TO RU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft varmepumpe i stue fra 2022.
Termostatstyrte varmekabler i hall, vaskerom og bad.
Veggmonterte panelovner.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 190 liter fra 2022, plassert på vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om at varmtvannsbereidere 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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert i bod.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A 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.

1999

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 Samsvarserklæring for utførte arbeider i forbindelse med oppussing av badet i 2022 er fremvist.

Ikke fremvist samsvarserklæring for nyanlegg i 1999.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på EI-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.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskapp.

TG 3 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, brannslukningsapparat og husbrannslange, plassert under kjøkkenbenk.

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?

Ja Brannpulverapparat er trolig fra byggeår. Brannslange er plassert i hjørneskap på kjøkken og er ikke lett tilgjengelig ved evt. brann.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje/lagring

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

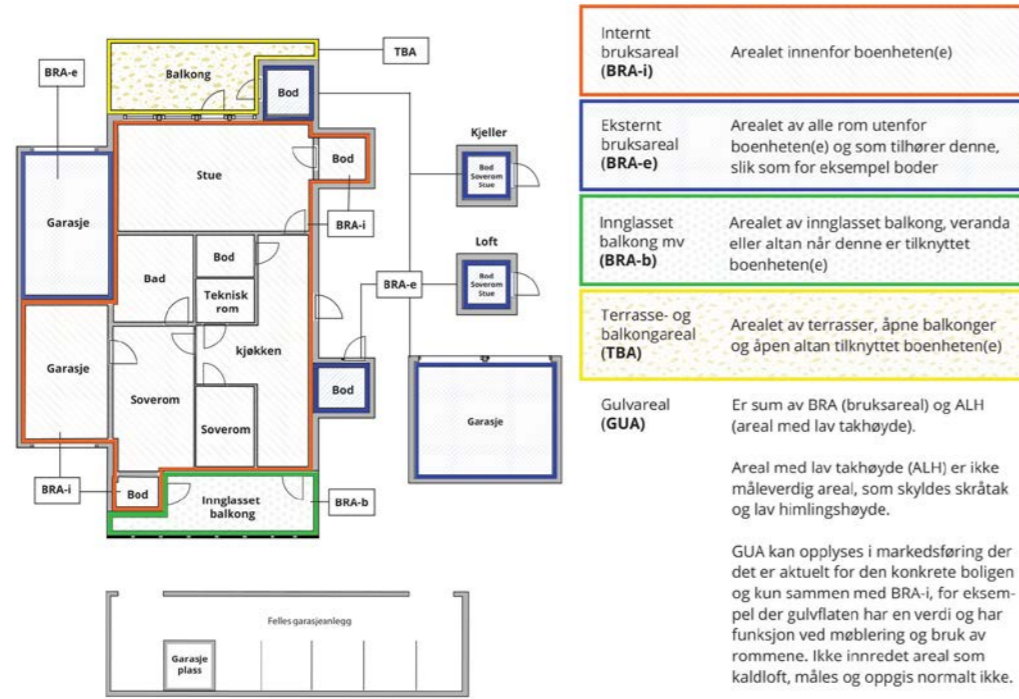
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69			69	43
2. etasje	34			34	
SUM	103				43
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Soverom, Vaskerom/wc, Stue/kjøkken, Tv-stue		
2. etasje	Gang, Bad, Soverom 1, Bod, Soverom 2, Kott		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 13,4 m²
Soverom: 8 m²
Vaskerom/wc: 4,8 m²
Stue/kjøkken: 30,2 m²
Tv-stue: 11,6 m²

Areal 2. etg.
Gang: 6,3 m²
Bad: 5,1 m²
Soverom 1: 6,7 m²
Bod: 2 m²
Soverom 2: 10,8 m²
Kott: 1,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad og nye ytterdører i 2022.
Varmepumpe i stue fra 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

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)
Tomannsbolig	100	3
Garasje	0	19

Kommentar

Tomannsbolig
Samtlige rom i 1. etg. er regnet som p-rom.
Bod med inngang fra gang og kott med inngang fra soverom er regnet som s-rom i 2. etg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Aina Skjeggerød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	48	252		0	4560.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tordivelveien 55

Hjemmelshaver

Bjellandbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG	979443242			Skjeggerød Aina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.11.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 19.11.2003.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.11.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	07.11.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	31.10.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/QC9554>

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.	
1312240059	
Selger 1 navn	
Aina Skjeggerød	
Gateadresse	
Tordiveveien 55	
Poststed	Postnr
VEAR	3172
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

lekkasje fra avløpsrør 2 etg, dette er utredet av forsikringselskap.

Initialer selger: AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

Document reference: 1312240059

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1312240059

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Skjeggerød	380c9839e310220842cc4e ed40e398e359027845	30.10.2024 20:00:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312240059

Document reference: 1312240059

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

Nabolagsprofil

Tordivelveien 55 - Nabolaget Hogsnes - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjellandveien 26 Linje 130, N130	10 min	0.7 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min	5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min	

Skoler

Vear skole (1-10 kl.) 514 elever, 31 klasser	5 min	2.1 km
Sem skole (1-7 kl.) 234 elever, 13 klasser	6 min	4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	10 min	5.7 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	9 min	6 km

«Fint og rolig boområde med nærhet til mange turmuligheter og Vestfjorden»



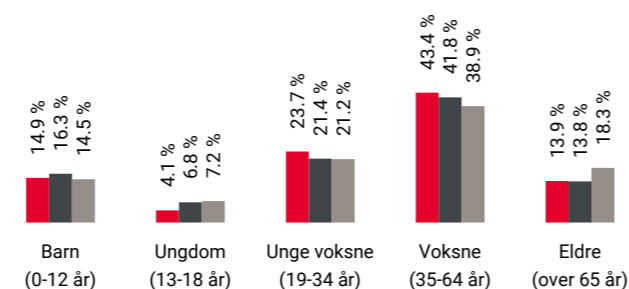
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hogsnes	1 324	630
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hogsnes barnehage (1-5 år) 104 barn	15 min	1.1 km
Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) 47 barn	26 min	1.9 km
Ekely barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min	2.7 km

Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	22 min	1.6 km
Meny Jarlsberg	26 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

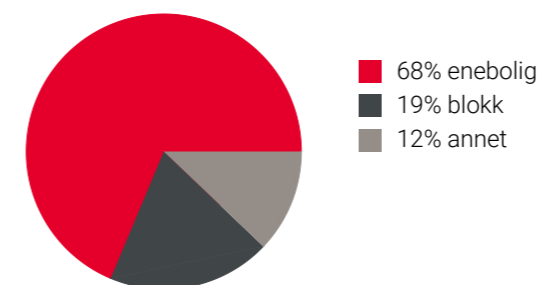
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Bjellandåsen Balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
Hogsnes nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	16 min	1.2 km
Sporty24 Vear	13 min	
Sporty24 Sem	6 min	

Boligmasse



«Flyttet hit for litt siden, men trives godt og liker utsikten og omgivelsene.»

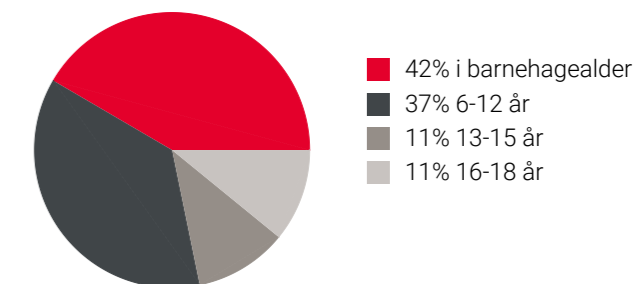


Sitat fra en lokalkjent

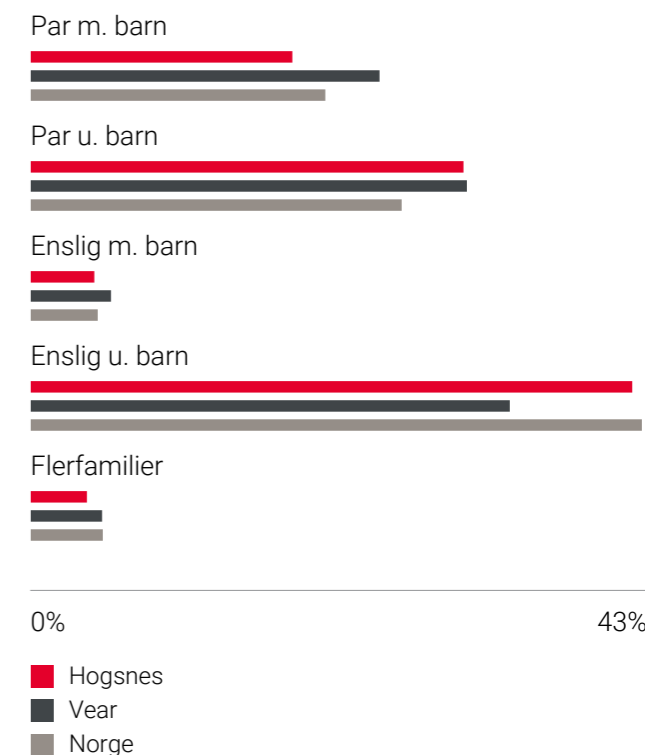
Varer/Tjenester

Farmandstredet	9 min
Vitusapotek Vear	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

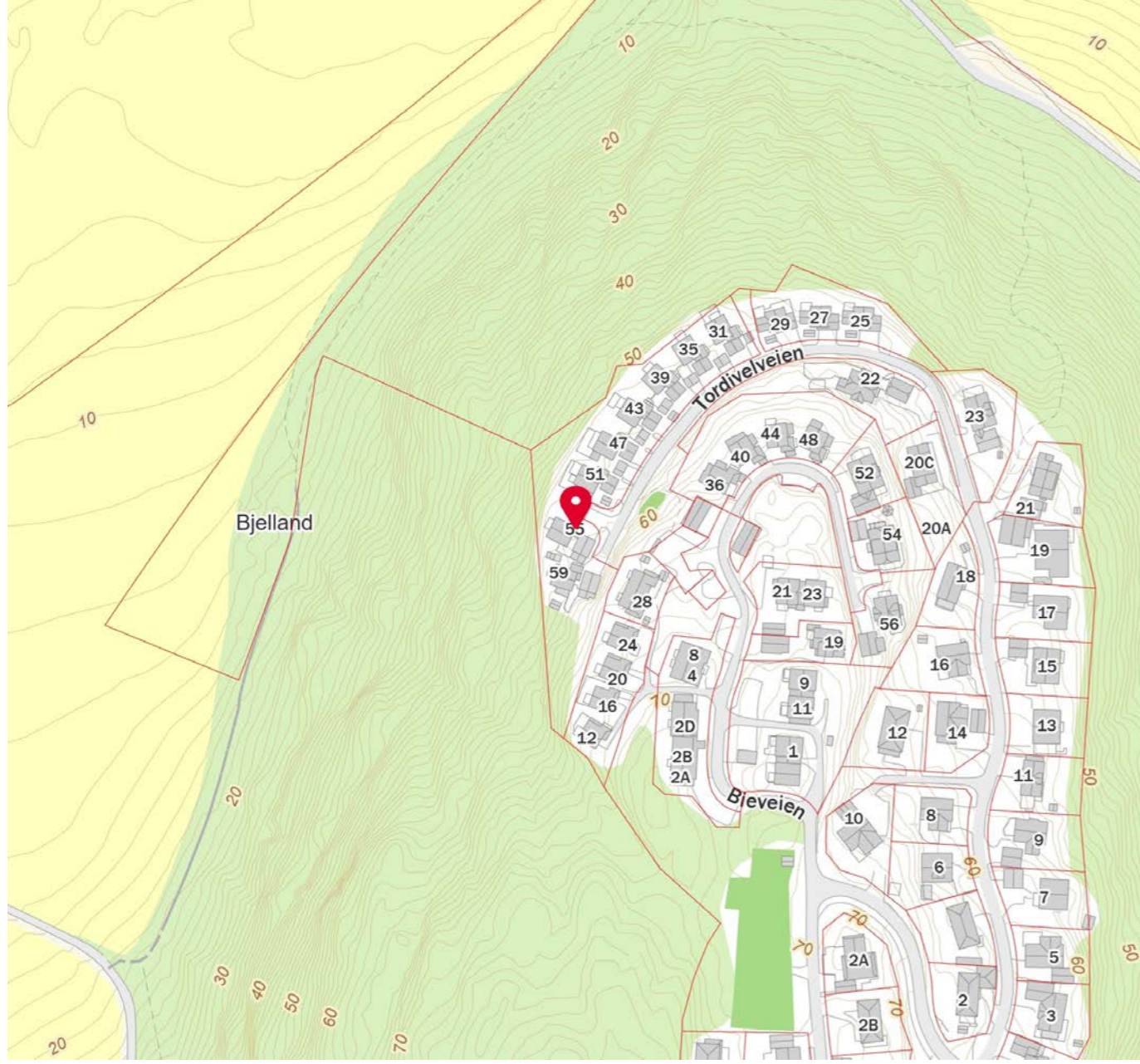


Familiesammensetning



Sivilstand

	Hogsnes	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedtekter

For Bjellandbakken borettslag org nr 979443242

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09. september 1997 med endringer den 09.05. 2005, 24.04.2013, 24.03.2015 og senest den 3.3.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsrørsel 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,-.
- (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) Nektet 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 ansjennitet i borettslaget. Ansjennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansjenniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansjennitet i borettslaget, går den med lengst ansjennitet 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 husstandsforhold dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller ventet 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 forkløpsretten 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 forkløpsretten 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 forkløpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkløpsretten 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 forkløpsretten gjeldende på vegne av forkløpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmedgler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkløpsretten 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. Forkløpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bood 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 tungveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder brukertil 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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 bygnings eksterior – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, sikringsapparat fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsapparat fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive slikt som

4

§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i 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 grunnbelep på tidspunktet tvangsdekning besluttes 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

vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt 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 helfer 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

6

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framførte 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 prioritert 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.

7

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 tjuе 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) 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
- 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

7

8

(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 styrebehandling 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 urimeelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

9

Velkommen til årsmøte i Bjellandbakken 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:

12. mars 2024 kl. 17:30, Bjellandveien 16, (inngang på baksiden som tidligere, v/Enery Fitness).

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

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen
- Årsrapport og årsregnskap
- Fastsattelse av honorarer
- Valg av tillitsvalgte
- Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- Husordensregler, § 9:10 og 15

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3251

Bjellandbakken Borettslag

2 av 24

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjellandbakken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges av generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deftakere i møtet er registrert i en frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for oppstilling 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 _____ foreslått. Som protokollvitner ble _____ foreslått.

3 av 24

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%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. (ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 3251 årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsattelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr _____

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

4 av 24

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Merethe Foberg
- Isabel Josefine Ellingsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Gustav Langås
- Hege Margrethe Faller-Kolstad
- Morten Christopher Wallin

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kandidat 1

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kandidat 2

Sak 9

Husordensregler, § 9:10 og 15

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det bør oppdateres og gjøres endringer av regler ang vedlikehold, snømåking, parkering og dugnader. Det bør komme tydelig frem hvilket ansvar hver enkelt andelsøver har for å holde kostnader nede vedrørende Bjellandbakken borettslag.

Det er viktig at alle trives i borettslaget og at vi finner løsninger for de utfordringer vi har hatt i vinter.

5 av 24

Forslag til vedtak

Tas til etterretning

Vedlegg

2. 3251 Bjellandbakken Borettslag.pdf

2

2

Bjellandbakken Borettslag

ARRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	
Leder	Harald Olsen
Styremedlem	Mikael Nilsson Søyland
Styremedlem	Anita Solheim
Varamedlem	Isabel J M Tvetene Ellingsen
Varamedlem	Morten Christopher Hegeli
Varamedlem	Ellen Merethe Roberg
Delegert til generalforsamlingen i OBOS	
Delegert	Harald Olsen
Harald Olsen	Tordivelveien 49

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har følgende e-post: bjellandbakken@styrommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bjellandbakken Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.
Bjellandbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979443242, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
48 251 252

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

Bjellandbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har vært et rolig år. Styret har av holdt to styremøter. Et om situasjonen om felleskostnader og et om mulighet for solceller. De store snømengdene har vært et problem fra desember til ut i februar. Dårlig brøyting og til tider lenge mellom besøk av brøytebil.

Har blitt en del reparasjoner på lagets snøfreser. Målsetning for kommende år er å utbedre borettslagets økonomiske situasjon.

KOMMENTARER TIL ARSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Vedlegg 1

7 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

Vedlegg 1

8 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Gebyrer har økt med ca 25 % i 2023.

Forsikring

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

Lån

Bjellandbakken Borettslag har lån i Husbanken og OBOS BOLIGKREDITT.

Låntid:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Låntype	Rente
1.1.2023-31.12.2024	2 474 682,00	01.04.24	30	Terminlån	Annuitet, kvartalsvis forfall 4,2% flytende rente
5/2023-2024	290 636,00	29.02.24	65	Terminlån	Annuitet, månedlig forfall 6,2% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Medlemskontingenten

til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Kunnskapsveien 45
Postboks 1704 Vik
0321 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap for 2023Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

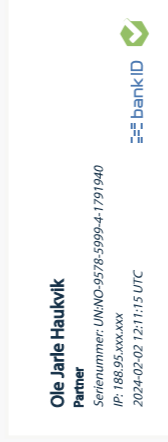
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penn3o" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.



"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokumentet."

Penneo Dokumentnøkkel: HA5SD-41BOO-EV/BS-11644-ZG5T-VMF05

Penneo Dokumentnøkkel: HA5SD-41BOO-EV/BS-11644-ZG5T-VMF05

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

3251 årsrapport og regnskap.pdf

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av Vedlegg 1

9 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

Vedlegg 1

3251 årsrapport og regnskap.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: HA5SD-41BOO-EV/BS-11644-ZG5T-VMF05

BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 979 443 242, KUNDENR. 3251

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		71 302	440 175	71 302	58 812
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		320 009	-16 530	340 476	364 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-331 879	-352 243	-349 000	-334 000
Innsk. øremerk. bankkto		-620	-101	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-12 490	-368 874	-8 524	30 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		58 812	71 301	62 778	89 412

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	161 205	172 755
Kortsiktig gjeld	-102 393	-101 454
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	58 812	71 301

Vedlegg 1

13 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 979 443 242, KUNDENR. 3251

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 887 498	18 887 498
Tomt		1 630 000	1 630 000
Miljøbankkonto, øremerket		29 239	20 471
SUM ANLEGGSMIDLER		20 546 736	20 537 968
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		8 060	3 940
Driftskonto OBOS-banken		148 145	163 598
Driftskonto OBOS-banken II		5 000	4 249
Skattekonto OBOS-banken		0	968
SUM OMLØPSMIDLER		161 205	172 755
SUM EIENDELER		20 707 941	20 710 724
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opplyent egenkapital		7 666 066	7 346 057
SUM EGENKAPITAL		7 667 966	7 347 957
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 769 064	3 100 943
Borettsinnskudd	15	10 140 000	10 140 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	28 518	20 370
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 937 582	13 261 313
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 750	9 981
Skyldige offentlige avgifter		0	2 973
Pålepte renter		25 275	11 613
Pålepte avdrag		74 368	75 148
Annen kortsiktig gjeld		0	1 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 393	101 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 707 941	20 710 724
Pantsstillelse	17	23 870 000	23 870 000
Garantiansvar		0	0

Harald Olsen /s/

Tønsberg, 30.1.2024, styret i Bjellandbakken Borettslag

Mikael Nilsson Søyland /s/

Anita Solheim /s/

Vedlegg 1

15 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 979 443 242, KUNDENR. 3251

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 094 477	1 065 541	1 038 000	1 193 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 094 477	1 065 541	1 038 000	1 193 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	3	-7 050	-23 322	-7 100	-7 100
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 284	-5 071	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-97 615	-93 860	-98 000	-102 500
Konsulenthonorar	6	-4 900	-5 930	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-29 004	-450 295	-60 000	-20 000
Forsikringer	8	-75 628	-70 725	-75 624	-85 000
Kommunale avgifter		-283 911	-215 786	-230 000	-318 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 172	-82 612	-85 000	-88 000
Andre driftskostnader	9	-31 268	-34 475	-20 000	-29 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-676 632	-1 035 876	-636 524	-711 400

DRIFTSRESULTAT

		417 845	29 665	401 476	481 600
--	--	----------------	---------------	----------------	----------------

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	10	1 025	421	0	0
Finanskostnader	11	-98 861	-46 616	-61 000	-117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-97 836	-46 195	-61 000	-117 000

ARSRESULTAT

		320 009	-16 530	340 476	364 600
--	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Til opplyent egenkapital

Overføringer: 320 009 0

Fra opplyent egenkapital

0 -16 530

Vedlegg 1

14 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapspraksis 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 etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSOMT

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	726 693
Finanskostnad	360 324
Finansavregning	8 060
Ekstra restavfall	900
Energjavregning	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 094 477

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

SUM PERSONALKOSTNADER

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

Vedlegg 1

16 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

**NOTE: 4
STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5
REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 284.

NOTE: 6 KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 900
SUM KONSULENTHONORAR	-4 900

NOTE: 7 DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-15 094
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 910
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 004

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

NOTE: 8 KOMMUNALE AVGIFTER	
Kommunale avgifter	-283 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-283 911

NOTE: 9 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 671
Driftsmateriell	-2 834
Andre fremmede tjenester	-285
Andre kontorkostnader	-552
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 863
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 268

NOTE: 10 FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	405
Renter av sparekonto i OBOS-banken	620
SUM FINANSINNTEKTER	1 025

Vedlegg 1

17 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

**NOTE: 11
FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-81 442
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 419
SUM FINANSKOSTNADER	-98 861

NOTE: 12 BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 1999	20 517 498
Utskilt tomteverdi	-1 630 000
SUM BYGNINGER	18 887 498

Tomten er kjøpt.
Gnr. 48/bnr.251 M. flere

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

NOTE: 13 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto differensiert lån	8 060
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 060

NOTE: 14 PANTE- OG GJELDSBREVLAN	
Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 21 år.	-13 030 000
Opprinnelig 2001	10 268 375
Nedbetalt tidligere	286 943
Nedbetalt i år	-2 474 682

OBOS BOLLIGKREDITT	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 15 år.	-700 000
Opprinnelig 2014	360 682
Nedbetalt tidligere	44 936
Nedbetalt i år	-294 382

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-2 769 064
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15 BORETTSSINNSKUDD	
Opprinnelig 1999	-10 140 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-10 140 000

Vedlegg 1

18 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

NOTE: 16 ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-28 518
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-28 518

NOTE: 17 PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	10 140 000
Pantelån	2 769 064
Pålepte avdrag	74 368
TOTALT	12 983 432

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

Bygninger	18 887 498
Tomt	1 630 000
TOTALT	20 517 498

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadefangnet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 228685500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Dører	Bytte av 18 inngangsdører og ca. 20 terrasse-dører utført juli 2022.
2004 - 2004	Malerarbeider utvendig	

Vedlegg 1

19 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

Vedlegg 1

20 av 24

3251 årsrapport og regnskap.pdf

Husordensregler for Bjellandbakken Borettslag

Revidert og vedtatt på styremøte 2. April 2009. (§18 og 19 er nye.)

- § 1
Andelseierene plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlige for at øvrige familie medlemmer og besøkende overholder disse til felles mål. Ro, orden, trivsel og godt naboskap.
- § 2
Det skal være ro mellom kl.23.00 og kl.07.00. Støyende aktiviteter skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Ved spesielle anledninger kan denne tidsfristen innskrenkes, og naboer skal varsles.
- § 3
Bleier, bind, kaffeegrut og lignende må ikke kastes i toalettet. Dette kan medføre tilstopping. Utgiftene blir da belastet den andelseier som har forårsaket dette.
- § 4
Klesvask skal ikke henge ute på søndager og på offentlige høytidsdager.
- § 5
Ved bruk av felles bod og redskap er det den enkeltes ansvar og påse at redskap og bod blir rengjort etter bruk, og at døra blir låst.
- § 6
Fellesarealene skal til en hver tid holdes i orden. Bed skal lukes, plener og kanter skal klippes. Vi har få og små arealer og holde vedlike. Det er alles ansvar og bidra med, og holdc disse i orden. Ikke gå og si, jeg skulle hatt gjort, og så vente på at naboen skal ta friarealet denne gangen også. Det er også ditt ansvar.
- § 7
Vannkran som koples til vannslange ute er den enkeltes ansvar og vedlikeholde elle bytte. Vinterstid må slange frakobles vannkran.
- § 8
Alle utvendige fasade endringer, så som demontering, oppsetting av levegger, påbygg og lignende, skal det søkes om skriftlig til det en hver tid sittende styret.
- § 9
Det skal til en hver tid være fremkommelighet for ambulansse, brambbil, renovasjon, traktor og brytebil. Det skal ikke parkeres langs med fjellet.
- § 10
Biler som har vært til antirust behandling skal parkeres i egen carport, denne må tildekkes før parkering, for og unngå flekker. Friarealet skal ikke benyttes.
- § 11
Carportene skal til en hver tid være ryddige, da disse vender ut i gata, med innsyn fra alle og en hver. Dette er med på og gi oss et bedre ansikt utad.

Vedlegg 2

21 av 24

3251 Bjellandbakken Borettslag.pdf

Vedlegg 2

22 av 24

3251 Bjellandbakken Borettslag.pdf

§ 12
Det er ikke tillatt å parkere eller vinterlagre campingvogn, bobil / campingbil, båt eller bilhengere på borettslagets eiendom. Disse tar for stor plass av våre små utearealer.

§ 13
Gjeste-parkeringsplassene er kun til korttidsparkering for gjester.

§ 14
Parkering skal ikke forekomme på snuplassen, mellom sølestiativene øverst i gata, på grønt arealer eller langs med fjellet.

§ 15
Vi har fått tildelt 2 parkeringsplasser til hver enhet, det vil si at en bil skal parkeres i carporten og bil nummer to, skal stå rett bak denne.

§ 16
Iberia sneglen ser ut til å ha kommet for og bli i våre områder. Ta en tur ut morgon og kveld, plukk de og legg dem i en kanne med saltvann. Kannen bør ha skruelukk, det hindrer lukt. Dette vil minske på de ekte sneglene som vi alle vil bli kvitt.

§ 17
Andelseieren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtreidelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han / hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av vedkommende husstand, dette gjelder også fremleietakere og andre personer som har fått adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

§ 18
Andelsehavere som bestiller varer og tjenester på vegne av Bjellandbakken BRL må alltid kontakte styret v/leder før dette gjøres. Dette gjelder også reparaasjoner hvor det er tvil om hvem som skal betale, andelseiaver eller borettslaget.

§ 19
Ved dødsfall i Bjellandbakken BRL skal styret v/leder sørge for innkjøp av bærebuett med sleife med teksten "En siste hilsen fra Bjellandbakken Borettslag". Kostnad for ovenstående Ca. kr.700,-.

§ 20
Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 3251 Selskapsnavn: Bjellandbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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 6666, 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.

Leilighetsnummer: _____

23 av 24

Navn på eier(e): _____



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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

- 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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tordiveveien 55
3172 VEAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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