

# aktiv.



Riddervold Jensens gate 2, 3117 TØNSBERG

**Flott 2-roms leilighet med solrik balkong! Rolig, skjermet og sentralt! Gangavstand til tog og sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

## Charlotte Skjelbred

**Mobil** 938 47 947

**E-post** charlotte.skjelbred@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re**  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00  
77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 254 615,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 245 965,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 710,-  
**Selger:** Benedicte Fjell

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1947  
**BRA-i/BRA Total** 33/42 kvm  
**Tomtstr.:** 4102 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1010, bnr. 103  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1312250001

## Flott 2-roms leilighet med solrik balkong! Rolig, skjermet og sentralt

Dette er leiligheten for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel utenfor bystøy i sentrum. Leiligheten er en stilig og moderne 2-roms leilighet med solrik balkong og parkering. Borettslaget er snart ferdig med utvendig renovering. Borettslaget har da fått nytt tak, kledning, etterisolering, nye balkonger, vinduer og terrasedører. Det er kort gange til både sentrum og togstasjonen. Nabolaget ligger sentralt til mellom Tønsberg sentrum og Tolvsrød med næringsparken på Kilen, Kilden Kino og flotte treningsmuligheter på evo 2 minutter unna leiligheten. Borettslaget er veldrevet og har en nydelig, felles hage med grillplass, lekeplass og sittegrupper. Parkeringsplasser på felles tomt med mulighet for elbillading.

Husk påmelding til visning!

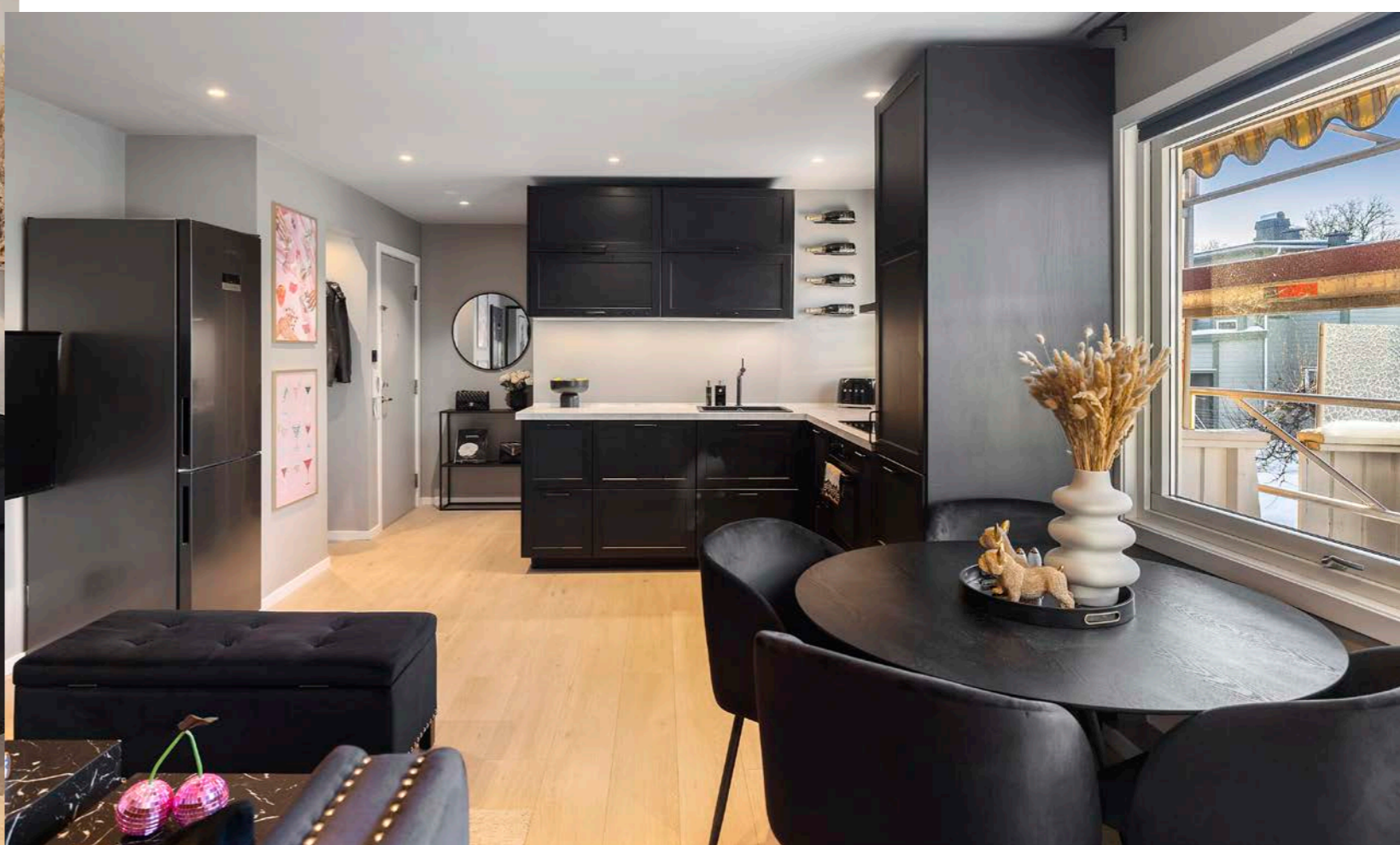
## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	35
Forbrukerinformasjon .....	116
Budskjema .....	117





Velkommen til  
Riddervold Jensens gate 2





Leiligheten har et stilrent sort og moderne kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

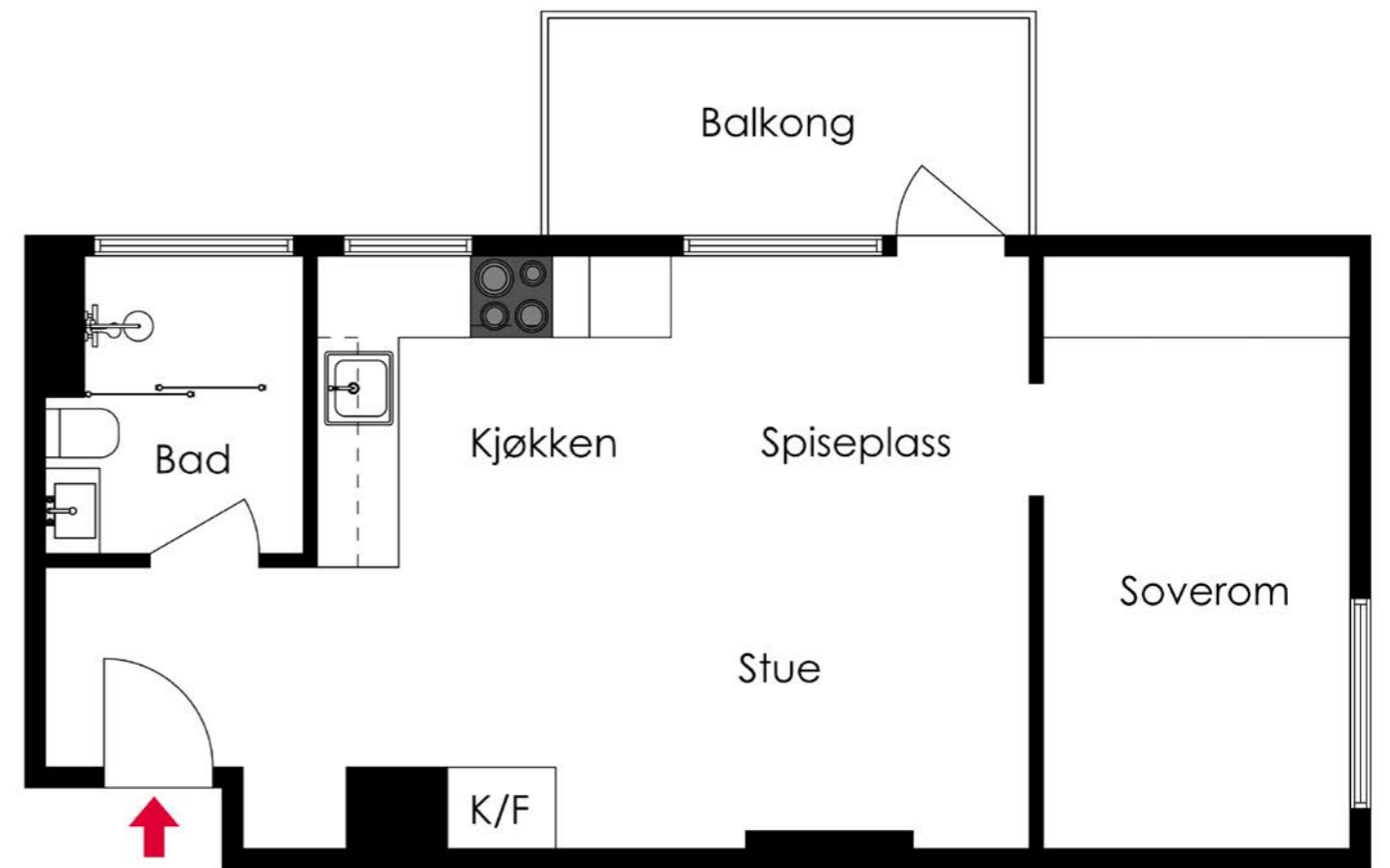




Her kan du enkelt lage deilige måltider og imponere venner og familie med gode middager.

Leiligheten har et soverommet hvor det er plass til seng, her er det også romslig garderobeskap.






aktiv.



aktiv.





# 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: 33 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 42 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> 2 stk bod.2. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken , Bad , Soverom

3. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 2. etg.

Bad: 2,4 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 22,5 m<sup>2</sup>

Soverom: 6,6 m<sup>2</sup>

Kjellerbod 1: 4,2 m<sup>2</sup>

Kjellerbod 2: 2,2 m<sup>2</sup>

Loftbod: 2,5 m<sup>2</sup>

Byggtegninger:

Soverommet har for lite areal ihht. forskrifter for rom for varig opphold. Det er målt areal på 6,6 m<sup>2</sup>

Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m<sup>2</sup> stort.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4102 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er festet med Tønsberg kommune som hjemmelshaver.

Festeavgiften dekkes av felleskostnadene.

Tomten er tilnærmet flat med gressplen.

### Beliggenhet

Sentrumsnær beliggenhet i hjertet av Tønsberg!

Riddervold Jensens gate 2 ligger i et ettertraktet og sentralt område i Tønsberg kommune, kun en kort spasertur fra byens pulserende sentrum. Her bor du i et veletablert nabolag med nærhet til alt du trenger i hverdagen, inkludert butikker, restauranter, kafeer, kulturtilbud og offentlig transport.

Med sin beliggenhet i hjertet av Tønsberg, har du kort vei til både historiske attraksjoner som Slottsfjellet og moderne fasiliteter på Brygga. Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs vannet og i nærliggende parkområder. For familier er det praktisk tilgang til skoler, barnehager og fritidstilbud.

Riddervold Jensens gate 2 har også en svært gunstig plassering for pendlere, med enkel tilgang til tog- og busstasjon i Tønsberg sentrum og hovedveien E18 som gir rask forbindelse til Oslo og resten av Vestfold.

Denne beliggenheten gir deg en unik mulighet til å bo sentralt i Tønsberg med kort avstand til både urbane opplevelser og avslappende naturområder. Riddervold Jensens gate 2 er det perfekte valget for

deg som ønsker det beste av byliv og bekvemmelighet!

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Solvangkirkens barnehage ca 0.7 km

Belmar barnehage (0-5 år) ca 0.7 km

Knapløkka barnehage (0-5 år) ca1 km

Skoler:

Træleborg skole (1-7 kl.) ca 1.1 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca 1.3 km

Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.) ca 1.4 km

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca 1.6 km

Slottsfjellet videregående Steinerskolen ca 1.4 km

Færder videregående skole ca. 2.4 km

### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Heimdalkrysset ca 0.2 km

Tønsberg stasjon ca1 .1 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 24 min

### Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

Andelsleilighet i 2. etasje i bygning fra 1947 tilhørende Kilen 2 Borettslag.

Felles inngang og trappegang. Boder i kjeller og på loft. Felles vaskerom i kjeller. Det bør spesielt

nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Leilighetens

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 leilighet.

### UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011. Eldre inngangsdør til leiligheten er brann- og

lydklassifisert. (B-30/38dB) Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1984. Balkong på 6,6 m<sup>2</sup>

(4,49 x 1,88) med utgang fra stue. Stående malt rekkverk på 92 cm.

Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Grunnmur av betong. Det observeres type

Platon utvendig fuktsikring med topplis. Tomten er tilnærmet flat med

gressplen. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk og utvendig kledd med stående

bordkledning. Taktypen består av valmtak, teknet med dobbelkrummet betongtakstein fra med

takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig

forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar.

#### INNVENDIG

Gulver har laminat fra 2021. Vegger og tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater/tregulv, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Målt 9 mm innenfor 2 m i stue mot soverom som er normalt iht. alder. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke montert ildsted leiligheten.

Teglsteinspipe fra byggeår. Rehabilitering med stålrør i ca. 2022. Sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Det er innvendig malt glatt skyvedør til soverom. Det er innvendig malt glatte dør til bad.

#### VÅTROM

Eldre bad med kosmetiske oppgraderinger i 2021/22 og nye gulvfliser i 2023. Det er flislagt gulv med bra fall mot sluk i dusjsone, laminerte/malte baderomsplater på vegg og malt tak. Badet inneholder innredning med servant, speilskap, speil, gulvmontert toalett og det ble i 2023 montert dusjvegg med glassdører. Ukjent membranutførelse og eldre soilsluk. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og

benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/fryseskap. Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber og plast. Nyere vannrør på kjøkken. Ukjent alder på bad. Hovedstoppekran i kjeller. Innvendig avløp er av plast og støpejern. Nyere avløpsrør på kjøkken. Ukjent alder på bad. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Leiligheten varmes opp av strøm. Stråleovn på bad og veggmontert panelovn i stue. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 1991, plassert i kjellerbod. Dørcalling, med automatisk døråpner montert. Sikringsskap er plassert i felles trappegang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det er ikke tegnet inn soverom, men en større stue. Kjøkkenet er tegnet inn i et separat rom. I dag er planløsningen endret til en åpen løsning med gang, stue og kjøkken.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10/01/2025 av Olav Rudland Kvilhaug

teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger opplyser at badet har blitt malt og nye fliser på gulv og ble fornyet med smøre membran.

- Det er ladeanlegg på felles parkeringsplass via borettslaget.

- Det skal utføres arbeid på tak, terrasse, kledning, vinduer, dører og balkong.

#### Innhold

Leiligheten inneholder Stue/kjøkken, Bad, Soverom. Det er også en bod på loft og 2 boder i kjeller. Leiligheten har tilgang til felles vaskekjeller og arealer i kjeller.

Til leiligheten er det en 7 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.

#### Standard

Velkommen til denne flotte leiligheten som kombinerer moderne bekvemmeligheter med sjarm og funksjonalitet. Leiligheten har ett soverom og tilbyr en perfekt boligløsning for både førstegangskjøpere og de som ønsker å bo sentralt.

Leiligheten har følgende særegenheter:

Romslig stue: Den luftige stuen er fylt med naturlig lys takket være store vinduer og gir flere muligheter for møblering. Her kan du skape ditt drømmehjem etter eget ønske.

Moderne Kjøkken: Leiligheten har et stilrent sort og moderne kjøkken. Her kan du enkelt lage deilige måltider og imponere venner og familie med gode middager.

Soverom: Det koselige soverommet gir god plass til både seng og oppbevaring. Et perfekt rom for avslapning etter en lang dag.

Bad: Leiligheten har et praktisk bad med moderne innredning som gir deg et behagelig sted til daglige rutiner.

Balkong: Fra stuen har du utgang til en solrik balkong. Her kan du nyte godt av solfylte dager, grillfester og hyggelige stunder med venner og familie.

Parkering: Parkering på felles parkeringsplass.

Sentral Beliggenhet: Leiligheten ligger sentralt med nærhet til butikker, kafeer, kollektivtransport og alle nødvendigheter for en praktisk hverdag. Du vil kunne nyte alt byen har å tilby, samtidig som du kan trekke deg tilbake til din egen fredelige oase.

Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker en moderne og praktisk bolig med muligheter for personlig preg.

Rehabilitering av tak, terrasse, kledning og vinduer/terrassedør er snart ferdig. Det er iBygg som har hatt jobben. Rehabiliteringen er tatt med i oppgitte felleskostnader og fellesgjeld i salgsoppaven.

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

Forhold som har fått TG2:

Dører

Eldre inngangsdør til leiligheten er brann- og

lydklassifisert. (B-30/38dB) Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1984.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dørrer. Terrassedør med noe eldeslitasje og slitte tetningslister.

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

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

• Tiltak:

Dører fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden. Tilstandsgrad er gitt ref. alder/levetid. Ifølge eier skal terrassedør skiftes i forbindelse med utvendig oppgradering i regi av borettslaget i slutten av Januar 2025.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Balkong på 6,6 m<sup>2</sup> (4,49 x 1,88) med utgang fra stue. Stående malt rekkverk på 92 cm.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav. Ved befaring var balkong snødekket og deler av rekkverk manglet grunnet stillas.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Ifølge eier skal balkong fornyes i forbindelse med utvendig oppgradering i regi av borettslaget i slutten av Januar 2025.

Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Grunnmur av betong. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist.

Tomten er tilnærmet flat med gressplen. Yttervegger

over grunnmur av bindingsverk og utvendig kledd med stående bordkledning.

Taktypen består av valmtak, tekket med dobbelkrummet betongtakstein fra med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. 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. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner 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 ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Ifølge eier skal utvendig tak, kledning, vinduer, balkongdør og balkonger fornyes. Arbeider med utvendig tak var påbegynt på befaringen.

Innvendige dører - 2

Det er innvendig malt glatte dør til bad. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på baderomsdør, samt den går noe tregt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av baderomsdør nærmer seg.

Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast. Nyere vannrør på kjøkken. Ukjent alder på bad.

Hovedstoppekran i kjeller. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og støpejern. Nyere avløpsrør på kjøkken. Ukjent alder på bad.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringdagen.

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1991, plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG3:

Generell

2. ETASJE > BAD

Eldre bad med kosmetiske oppgraderinger i 2021/22 og nye gulvfliser i 2023. Det er flislagt gulv med bra fall mot sluk i dusjsone, laminerte/malte baderomsplater på vegg og malt tak. Badet inneholder innredning med servant, speilskap, speil, gulvmontert toalett og det ble i 2023 montert dusjvegg med glassdører. Ukjent membranutførelse og eldre soilsluk. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er noen utettheter i rørgjennomføringer og fuktmerker i bunn av baderomsplater som mangler bunnlist. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsonen. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med

tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i felles trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

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

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

Nei

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

Ukjent.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det

foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for utførte arbeider.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Inntak og sikringsskap

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 Pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere, samt det faktum at det ikke er foreligger noen samsvarserklæring for utført arbeid i 2022

eller opplysninger om anleggets tilstand, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg.

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

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat gjelder kun for elk kontroll av anlegg.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport av Olav Rundland Kvilhaug datert 10/1/2025.

#### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

Montert kjøkken. Ingen dokumentasjon fremvist.

Rehabilitering av pipe i 2022.

#### TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale i borettslaget med Altibox/Viken Fiber "TV-pakke stor og fiber 5/5".

#### Parkering

Borettslaget har tre parkeringsområder. En mellom Dannevigsgate 1 og Monrads gate 2, en mellom Monrads gate 2 og Riddervold Jensens gate 4, og den siste er mellom Riddervold Jensens gate 4 og Riddervold Jensens gate 2. Alle andelseierne i borettslaget har like stor rett til å parkere på de tre områdene. Borettslaget praktiserer førstemann til mølla prinsippet på de parkeringsplassene som er tilgjengelig. Dette gjelder også i området der vi har EL-bil ladere. Regelen er at man kun skal stå ved laderen dersom man lader. I tillegg til førstemann til mølla prinsippet har borettslaget en ordning med to oblater pr andelseier. Det betyr at ingen av andelseierne kan ha mer enn to biler parkert på borettslaget sitt område av gangen. Dette gjelder også besøk som tilhører andelseieren.

#### Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

#### Polisenummer

587752

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Stråleovn på bad og veggmontert panelovn i stue.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 427 985

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 711 940

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### 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

Felleskostnad: Kr 6.010

Terrasse: Kr 180

Dugnad: Kr 50

TV/Brb: Kr 470

Totale felleskostnader: 6 710kr

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

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6710

### Andel Fellesgjeld

Kr 254 615

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

### Kommentar fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 01.11.23 kr 4 486 035,-.

Lånenr HABA02-94817236043

Annuitetslån

restsaldo: 4.485.703,-  
restbeløp: 18 år 3 md.

Terminer: 4

Flytende rente

Rente: 5,74%

Rehabilitering av tak, terrasse, kledning og vinduer/terrassedør er snart ferdig. Det er iBygg som har hatt jobben. Rehabiliteringen er tatt med i oppgitte felleskostnader og fellesgjeld i salgsoppaven. Styret rehabiliterer Riddervold Jensens gate 2 og Dannevigsgate 1 i februar-april 2025. Det er estimert en kostnad på 4.100.000. Det er tatt opp et lån på kr 4.500.000 som er refinansiert og slått sammen med eksisterende lån, slik at totalt lån tatt opp 19.02.25 er kr 8.985.703.

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Kilen 2 Borettslag

### Organisasjonsnummer

855019892

### Andelsnummer

7

### Om borettslaget

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter. Kilen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr. 855 019 892.

Det største vedlikeholdsprosjektet i 2023 var renoveringen av Riddervold Jensens gate 4. Renoveringen ble gjort som en følge av at det begynte å råtne på taket - og at det på slutten av 2022/starten av 2023 begynte å regne inn på loftet. Prosjektet ble gjennomført med OBOS Prosjekt som prosjektleder og lbygg som byggmester. Styret er svært fornøyd med utfallet av renoveringen. Ellers har Styret hatt et ordentlig vedlikeholdsår. Det har blant annet vært vedlikehold på alle Brannapparater og vedlikehold på varmtvannstanker. Enkelte av tankene hadde ikke vært vedlikeholdt siden 80-tallet. Som følge av renoveringen ble det tatt opp et nytt lån i borettslaget.

### Fremtidige planer:

Styret har hatt befaring i borettslaget av Obosprosjekt v/Rolf Hermann. Styret har fått informasjon om at det på sikt bør tas en renovering av resterende hus i borettslaget. Styret har per nå, ingen planer for Monrads gate 2.

Borettslaget har avtale med Villa service for blant annet brøyting.

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Alle beboerne er pliktig til å utføre trappevask i henhold til vaskeliste som henger oppe. ikke utført vask faktureres for innleid tjeneste. Det er tillat å grille på balkong med elektrisk eller gassgrill sås sant ddette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

#### **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**

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

#### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

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

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

I følge husordensreglene er det er i utgangspunktet ikke tillatt å holde hund eller katt, men dersom gode grunner taler for det og det ikke er til sjenanse for andre beboere, kan styret etter søknad på eget skjema, gi tillatelse til dyrehold. Styret oppfordrer til å ha katteluke ved katt i første etasje. Dyreeier må

være særlig nøye med å unngå sjenanse for andre beboere og være påpasselig med at avfall fra dyret blir ryddet eller vasket umiddelbart. Dyrevernaven er rettesnor for dyrehold. Det er flere husstander med husdyr i dag.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Alle beboerne er pliktig til å utføre trappevask i henhold til vaskeliste som henger oppe. ikke utført vask faktureres for innleid tjeneste. Det er tillat å grille på balkong med elektrisk eller gassgrill sås sant ddette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt.

Borettslaget har fra 01.07.2018 dugnadsrefusjon. Dugnadspenger innbetales med kr. 50 pr måned og utbetales en gang i året dersom andelseier stiller til dugnader. Styret sender liste til forvaltningskonsulent for refusjon. Refusjon av dugnadspenger skjer i januar året etter innbetaling og blir trukket fra i felleskostnadene.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1010, bruksnummer 103 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 7 i Kilen 2 Borettslag med orgnr. 855019892

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3905/1010/103:  
24.02.1950 - Dokumentnr: 840 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 100 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 736  
LEIEN KAN REGULERES  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT  
MED FLERE BESTEMMELSER  
-----  
Diverse påtegning  
Nye vilkår

24.02.1950 - Dokumentnr: 840 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 100 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 736  
LEIEN KAN REGULERES  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT  
MED FLERE BESTEMMELSER  
-----  
Diverse påtegning  
Nye vilkår

20.10.1989 - Dokumentnr: 17552 - Erklæring/avtale  
Rett til å oppføre og drive nettstasjon på d.e.  
Med flere bestemmelser  
RETTIGHETSHAVER: TØNSBERG ENERGIVERK

07.11.1949 - Dokumentnr: 4094 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3905 Gnr:1010 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 947301 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0704 Gnr:1010 Bnr:103

01.01.2024 - Dokumentnr: 761374 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3803 Gnr:1010 Bnr:103

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på bygget datert  
23. desember 1948.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,  
men de stemmer ikke med dagens bruk.  
Kommentar: Det er ikke tegnet inn soverom, men en  
større stue.

Kjøkkenet er tegnet inn i et separat rom. I dag er  
planløsningen endret til en åpen løsning med stue  
og kjøkken.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.12.1948.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp nett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i  
kommuneplanen/kommunedelplanen av 22.05.2019  
er avsatt til boligbebyggelse-nåværende.  
Eiendommen ligger i et uregulert område.  
Det eksisterer ifølge kommunen ikke planforslag  
som berører eiendommen.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G  
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker

borettslagets krav på felleskostnader samt andre  
krav borettslaget måtte få mot andelseieren.  
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte  
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/  
gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til  
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan  
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik  
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet  
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme  
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige  
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i  
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at  
opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt  
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik  
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan  
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør  
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader  
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må  
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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



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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000 (Prisantydning)

254 615 (Andel av fellesgjeld)

2 244 615 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 245 965 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 253 865 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 256 665 (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 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
18 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger per stk

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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






Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43

3126 TØNSBERG  
Tlf: 333 30 077

#### **Salgsoppgavedato**

18.03.2025

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Riddervold Jensens gate 2, 3117 TØNSBERG
-  TØNSBERG kommune
-  # gnr. 1010, bnr. 103
-  # Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.01.2025      Rapportdato: 10.01.2025      Oppdragsnr.: 21248-1467      Referansenummer: PW2261

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 Takstcenter 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 Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialisere 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 næringsseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som bygmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig 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 Takstcenter  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Øst  
"Din eiendomspartner"

Riddervold Jensens gate 2, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1010 - Bnr 103  
3905 TØNSBERG

Drammen Takstcenter AS  
Banebakken 37 B  
3127 TØNSBERG



## 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

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

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

Oppdragsnr.: 21248-1467

Befaringsdato: 10.01.2025

Side: 3 av 21

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 2. etasje i bygning fra 1947 tilhørende Kilen 2 Borettslag.

Felles inngang og trappegang.  
Boder i kjeller og på loft.  
Felles vaskerom i kjeller.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Leilighetens 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 bygningsselementene. 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 leilighet.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011. Eldre inngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/38dB)  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1984.  
Balkong på 6,6 m<sup>2</sup> (4,49 x 1,88) med utgang fra stue.

Stående malt rekkverk på 92 cm.  
Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.  
Grunnmur av betong.  
Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist.

Tomten er tilnærmet flat med gressplen.  
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk og utvendig kledd med stående bordkledning.  
Taktypen består av valmtak, teknet med dobbelkrummet betongtakstein fra med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål.

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

[Gå til side](#)

#### INNSENDIG

Gulver har laminat fra 2021.  
Vegger og tak har malte/behandlede plater.  
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater/tregulv, etter byggemåte isolert.  
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Målt 9 mm innenfor 2 m i stue mot soverom som er normalt iht. alder.  
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke montert ildsted leiligheten.  
Teglsteinspipe fra byggeår. Rehabiliteret med stålrør i ca. 2022.  
Sotluke i kjeller.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.  
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.  
Det er innvendig malt glatt skyvedør til soverom. Det er innvendig malt glatte dør til bad.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Eldre bad med kosmetiske oppgraderinger i 2021/22 og nye gulvfliser i 2023.  
Det er flislagt gulv med bra fall mot sluk i dusjsone, laminerte/malte baderomsplater på vegg og malt tak.  
Badet inneholder innredning med servant, speilskap, speil, gulvmontert toalett og det ble i 2023 montert dusjvegg med glassdører.  
Ukjent membranutførelse og eldre soilsluk.  
Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.  
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.  
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/fryseskap.  
Montert waterguard under kjøkkenbenk.  
Komfyrvakt montert.  
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er i kobber og plast. Nyere vannrør på kjøkken. Ukjent alder på bad.  
Hovedstoppekran i kjeller.  
Innvendig avløp er av plast og støpejern. Nyere avløpsrør på kjøkken. Ukjent alder på bad.  
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.  
Leiligheten varmes opp av strøm.  
Stråleovn på bad og veggmontert panelovn i stue.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmtvannsbereider på 116 liter fra 1991, plassert i kjellerbod.  
Dørcalling, med automatisk døråpner montert.  
Sikringsskap er plassert i felles trappegang.  
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.  
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

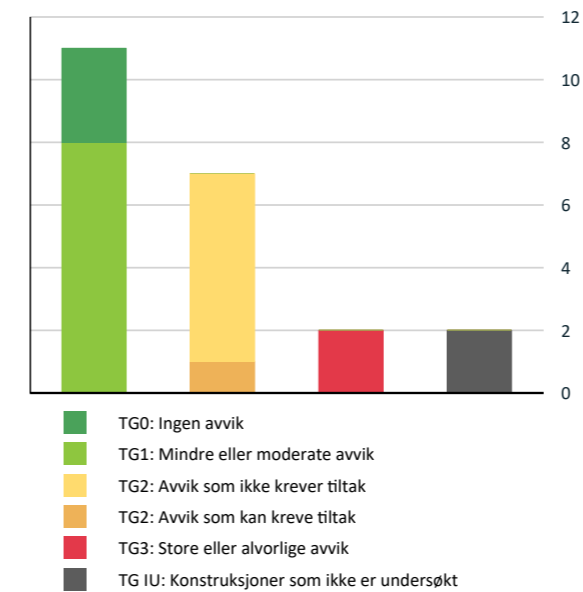
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke tegnet inn soverom, men en større stue.  
Kjøkkenet er tegnet inn i et separat rom. I dag er planløsningen endret til en åpen løsning med gang, stue og kjøkken.

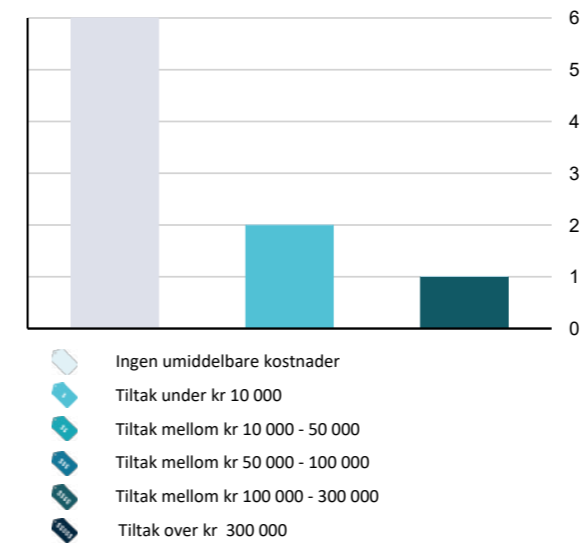
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.  
Eier har eid leiligheten i 1 år og 7 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.

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1947	Kilde: Eiendomsverdi

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011.

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

#### TG 2 Dører

Eldre inngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/38dB)  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1984.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dører.  
Terrassedør med noe eldeslitasje og slitte tetningslister.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Dører fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden. Tilstandsgrad er gitt ref. alder/levetid.  
Ifølge eier skal terrassedør skiftes i forbindelse med utvendig oppgradering i regi av borettslaget i slutten av Januar 2025.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 6,6 m<sup>2</sup> (4,49 x 1,88) med utgang fra stue.  
Stående malt rekkverk på 92 cm.

**Vurdering av avvik:**  
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.  
Ved befaring var balkong snødekket og deler av rekkverk manglet grunnet stillas.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Ifølge eier skal balkong fornyes i forbindelse med utvendig oppgradering i regi av borettslaget i slutten av Januar 2025.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

#### TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.  
Grunnmur av betong.  
Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist.  
Tomten er tilnærmet flat med gressplen.  
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk og utvendig kledd med stående bordkledning.  
Taktypen består av valmtak, tekket med dobbelkrummet betongtakstein fra med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål.

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.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner 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.

Ifølge eier skal utvendig tak, kledning, vinduer, balkongdør og balkonger fornyes. Arbeider med utvendig tak var påbegynt på befaringen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Gulver har laminat fra 2021.  
Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/tregulv, etter byggemåte isolert.  
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene.  
Målt 9 mm innenfor 2 m i stue mot soverom som er normalt iht. alder.

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

#### TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### TG RU Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted leiligheten.  
Teglsteinspipe fra byggeår. Rehabiliteret med stålør i ca. 2022.  
Sotluke i kjeller.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.  
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

#### TG 1 Innvendige dører

Det er innvendig malt glatt skyvedør til soverom.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører - 2

Det er innvendig malt glatte dør til bad.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på baderomsdør, samt den går noe tregt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av baderomsdør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Eldre bad med kosmetiske oppgraderinger i 2021/22 og nye gulvfliser i 2023.

Det er flislagt gulv med bra fall mot sluk i dusjsone, laminerte/malte baderomsplater på vegg og malt tak.

Badet inneholder innredning med servant, speilskap, speil, gulvmontert toalett og det ble i 2023 montert dusjvegg med glassdører.

Ukjent membranutførelse og eldre soilsluk.

Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noen utettheter i rørgjennomføringer og fuktmerker i bunn av baderomsplater som mangler bunnlist.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap.

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

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast. Nyere vannrør på kjøkken. Ukjent alder på bad.

Hovedstoppekran i kjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

### Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og støpejern. Nyere avløpsrør på kjøkken. Ukjent alder på bad.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

### TG II Varmesentral

Leiligheten varmes opp av strøm.

Stråleovn på bad og veggmontert panelovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 1991, plassert i kjellerbod.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre installasjoner

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A 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.

Ukjent.

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

## Tilstandsrapport

### Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for utførte arbeider.**

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 Pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere, samt det faktum at det ikke er foreligger noen samsvarserklæring for utført arbeid i 2022

eller opplysninger om anleggets tilstand, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

### Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	33			33	7
Loft		3		3	
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>33</b>	<b>9</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken , Bad , Soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

#### Kommentar

Areal 2. etg.  
Bad: 2,4 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 22,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 6,6 m<sup>2</sup>

Kjellerbod 1: 4,2 m<sup>2</sup>  
Kjellerbod 2: 2,2 m<sup>2</sup>  
Loftbod: 2,5 m<sup>2</sup>

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke tegnet inn soverom, men en større stue.  
Kjøkkenet er tegnet inn i et separat rom. I dag er planløsningen endret til en åpen løsning med gang, stue og kjøkken.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Bygningen er oppført og registrert som flermannsbolig, men er ikke delt opp i selvstendige brannceller ihht. gjeldende forskrifter.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Montert kjøkken. Ingen dokumentasjon fremvist.  
Rehabilitering av pipe i 2022.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskrifter vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldende krav.  
Soverommet har for lite areal ihht. forskrifter for rom for varig opphold.  
Det er målt areal på 6,6 m<sup>2</sup>  
Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m<sup>2</sup> stort.

### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	33	9



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Olav Rudland Kvilhaug Benedicte Fjell	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1010	103		0	4102.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

#### Adresse

Riddervold Jensens gate 2

#### Hjemmelshaver

Kilen 2 Borettslag, Tønsberg Kommune

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KILEN 2 BORETTSLAG	855019892			Fjell Benedicte

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

7

### Siste hjemmelsovergang

#### Kjøpesum

0



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	09.01.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	10.01.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.01.2025	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.12.1948.	Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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/personvernerklaering/reservasjon/>


Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW2261>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE


Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

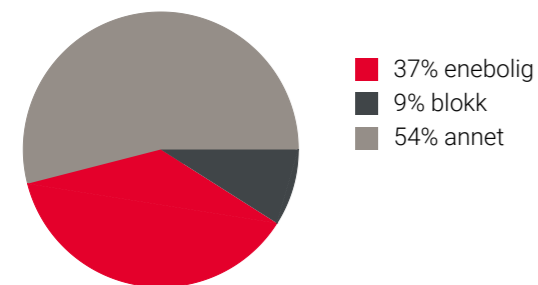
 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 86/100

 Gateparkering  
Lett 82/100

## Sport

-  Hedrumgata Balløkke  
Ballspill 5 min   
0.4 km
-  Camilla Collettsvei Balløkke  
Ballspill 9 min   
0.6 km
-  EVO Tønsberg 9 min 
-  Sporty24 Tønsberg 12 min 

## Boligmasse







«Rolig og sentrumsnært»

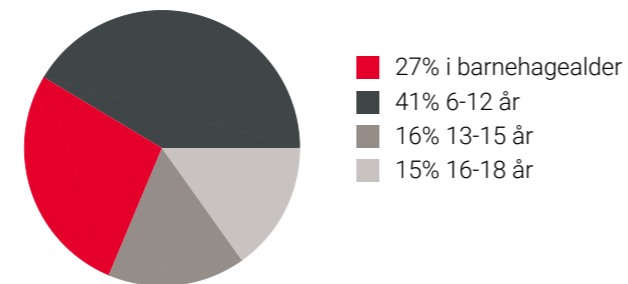
Sitat fra en lokalkjent



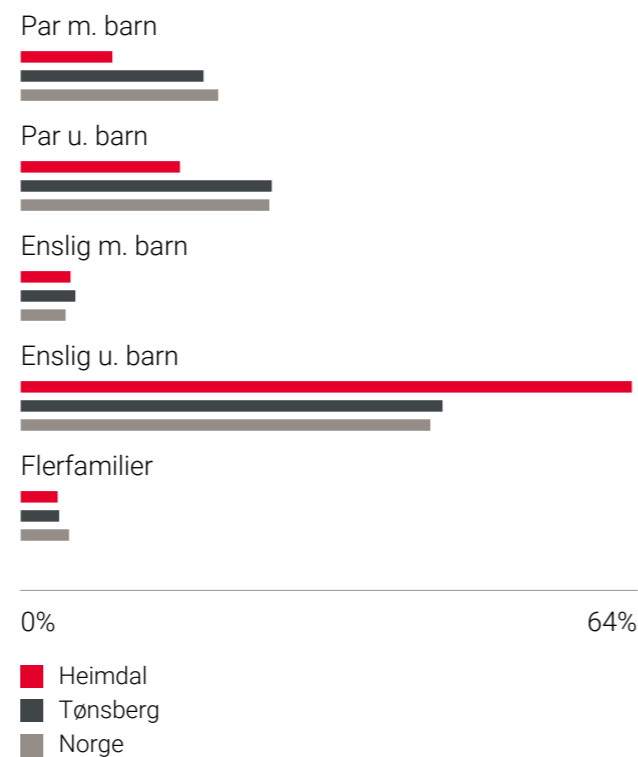
## Varer/Tjenester

-  Farmandstredet 14 min 
-  Sykehusapoteket Tønsberg 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

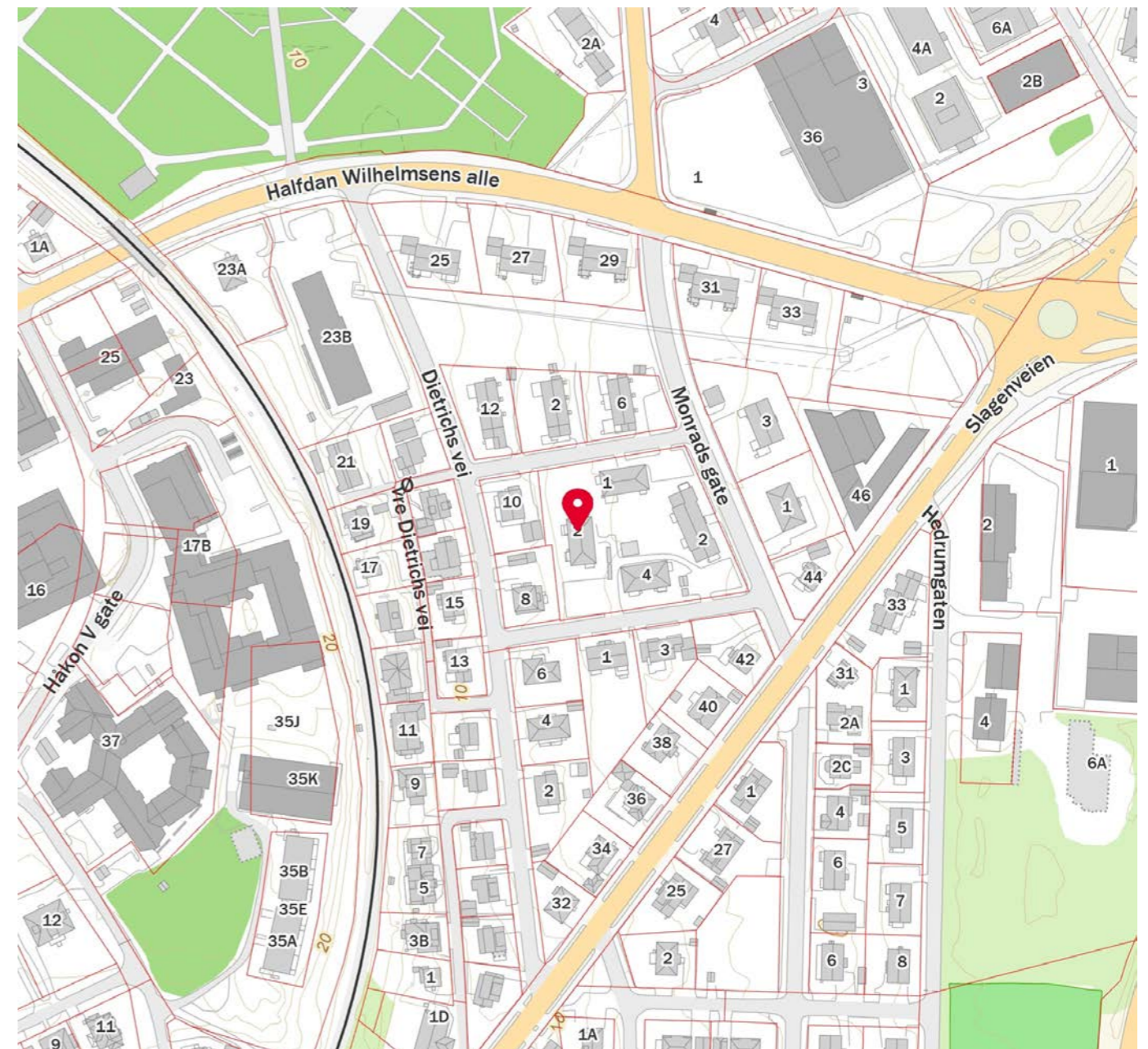
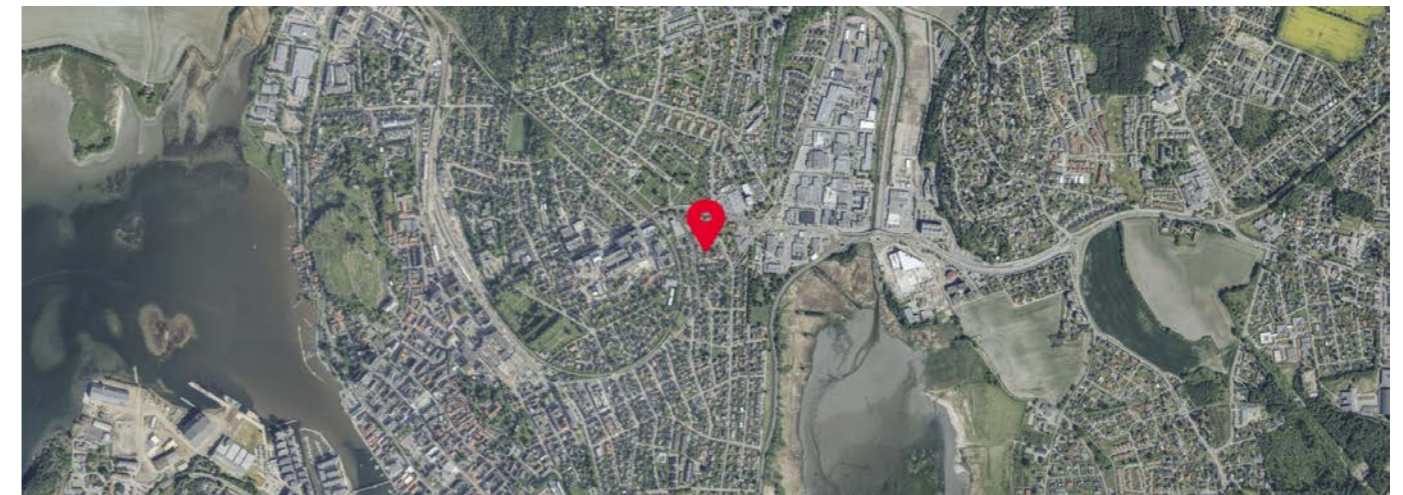


## Familiesammensetning



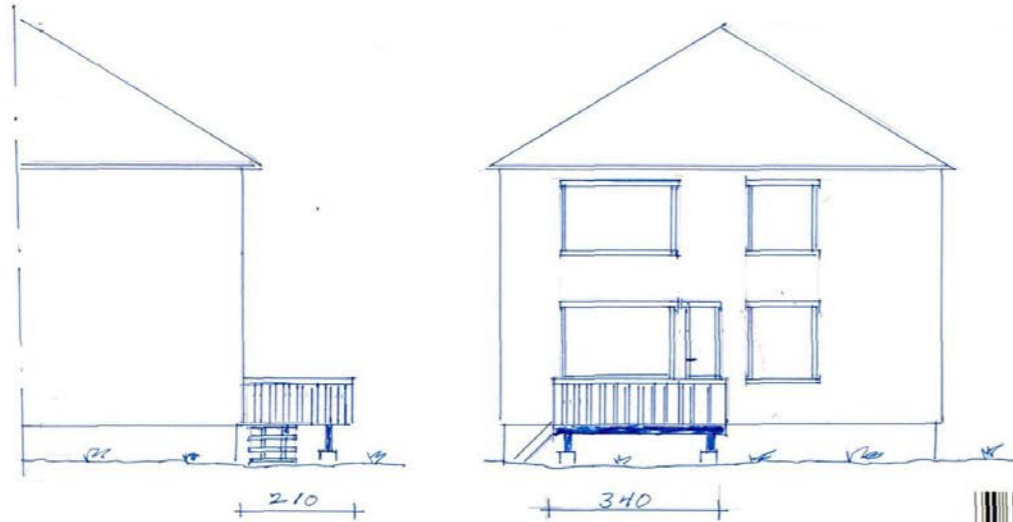
## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Ejersonsvei 17  
3117 TØNSBERG  
Telefon 33 31 63 33

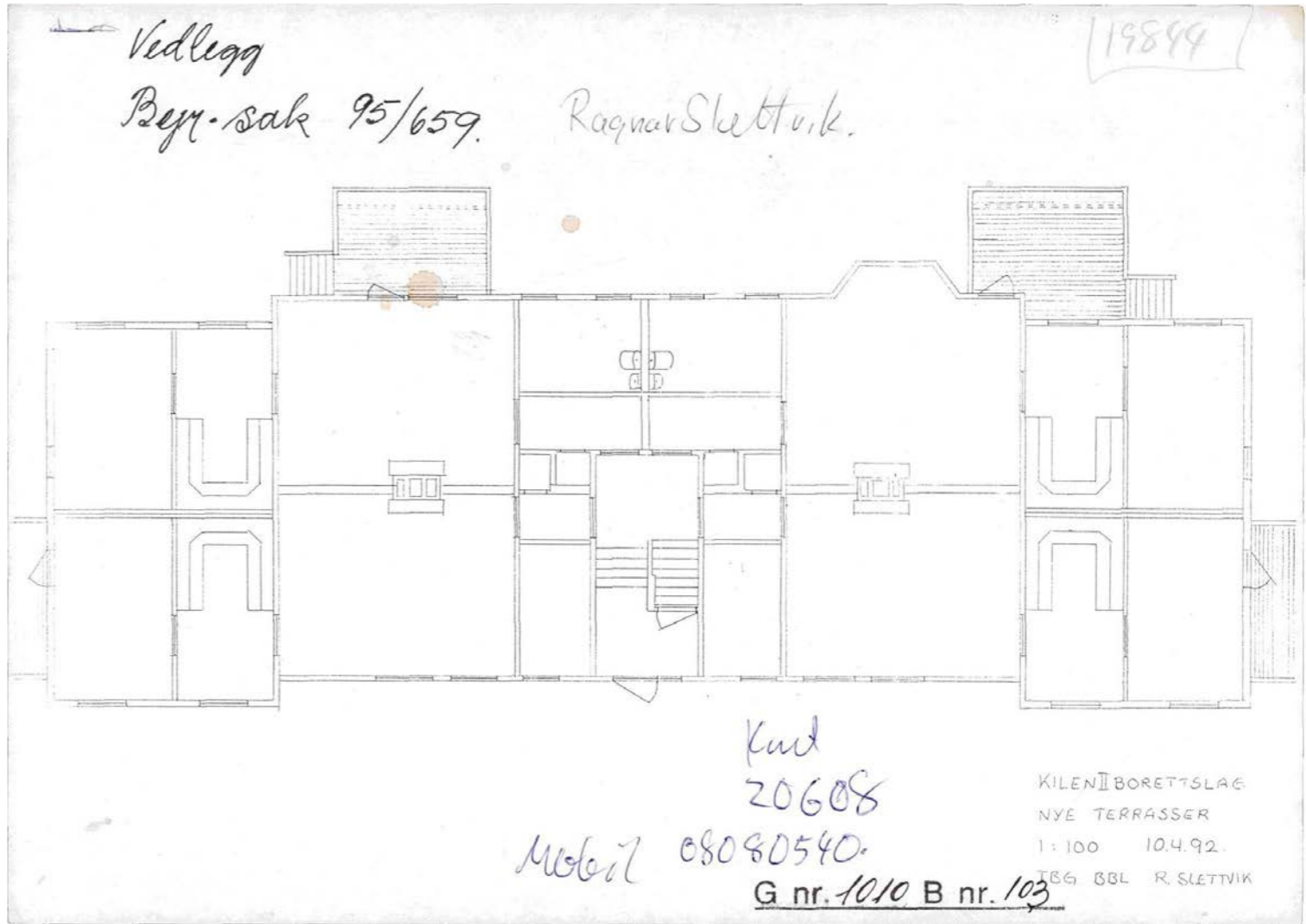
BYGGMESTER  
**Edvard Gjermundrød**

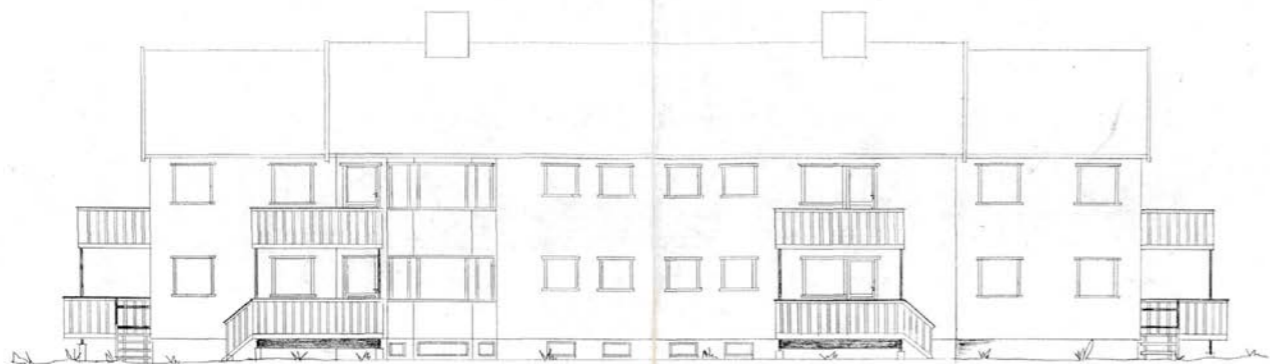


Godkjent av bygningsseten  
i Tønsberg på vilkår  
9.10.95 sak 95/659

NY TERRASSE DANNEVIGST.  
MÅL 1:100 DATO 10/7-95

G nr. 1010 B nr. 103





Godkjent av bygningsjefen  
i Tønsberg på vilkår  
9.10.92 sak 95/659

XILENDRRETTSLAG  
NVE TERRASSE  
1-100 10.11.91  
TØN. SEL. RÅDSTYK

G nr. 1010 B nr. 103

Tilbygger Anna Marie Viken  
beholdt nr. 122023/117168  
i Kilen II Borettslag

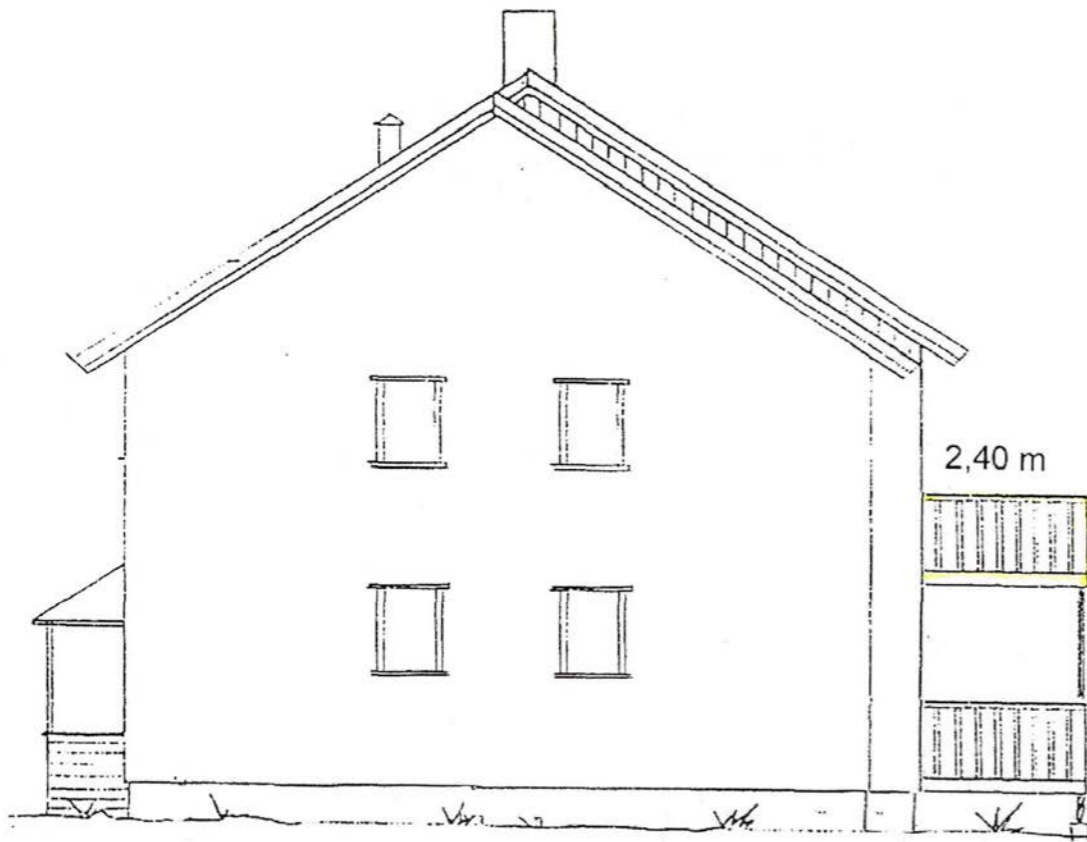


3.6 m

Godkjent av Bygningsr  
i Tønsberg på vilkår  
dato 30.09.08 sak 089/08



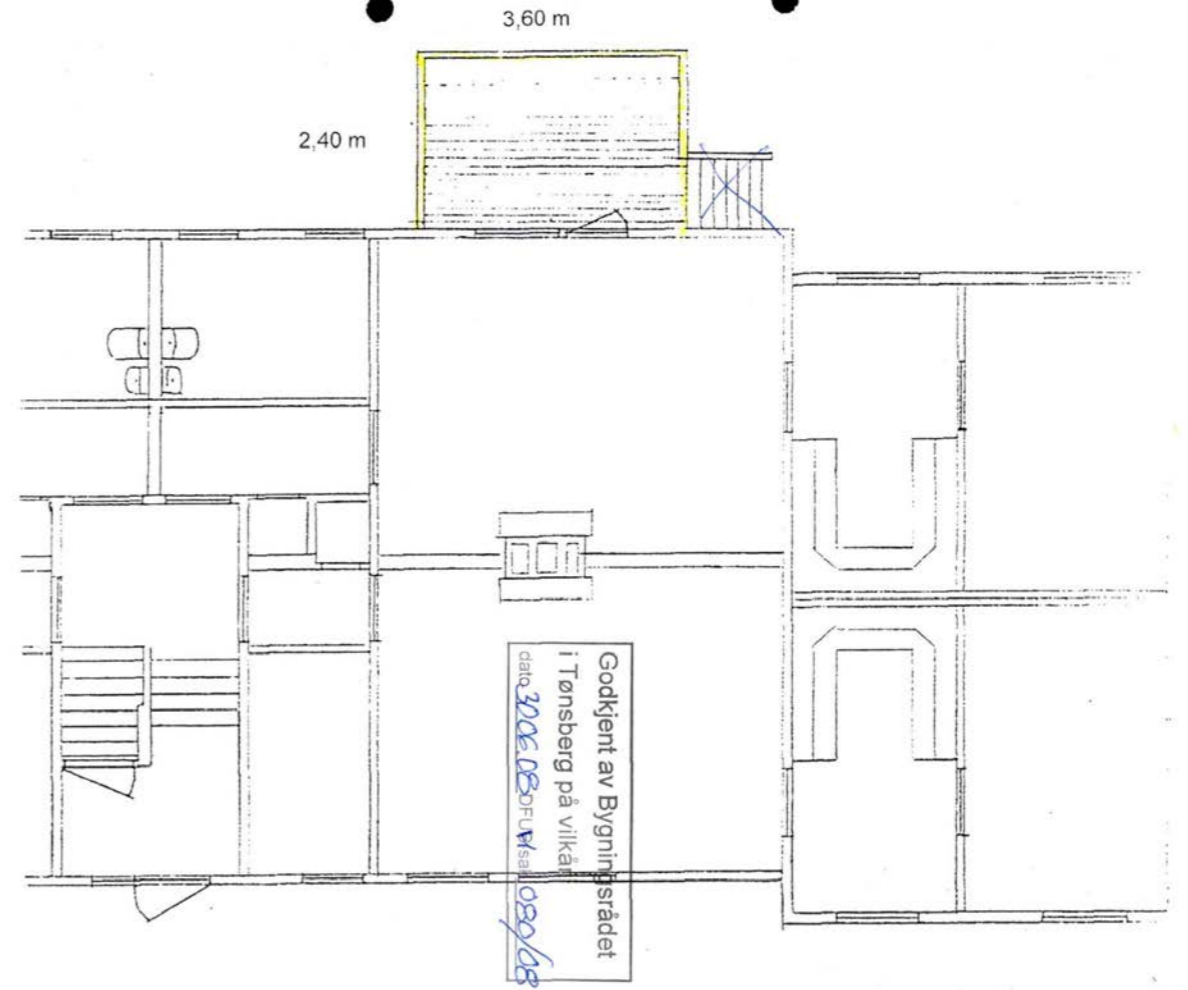
Anna Marie Vikström



2,40 m

Godkient av Byggningsrådet  
i Tønsberg på vilkår  
dato 30.06.08 DF U/ksak 089/08

Anna Marie Vikström



2,40 m

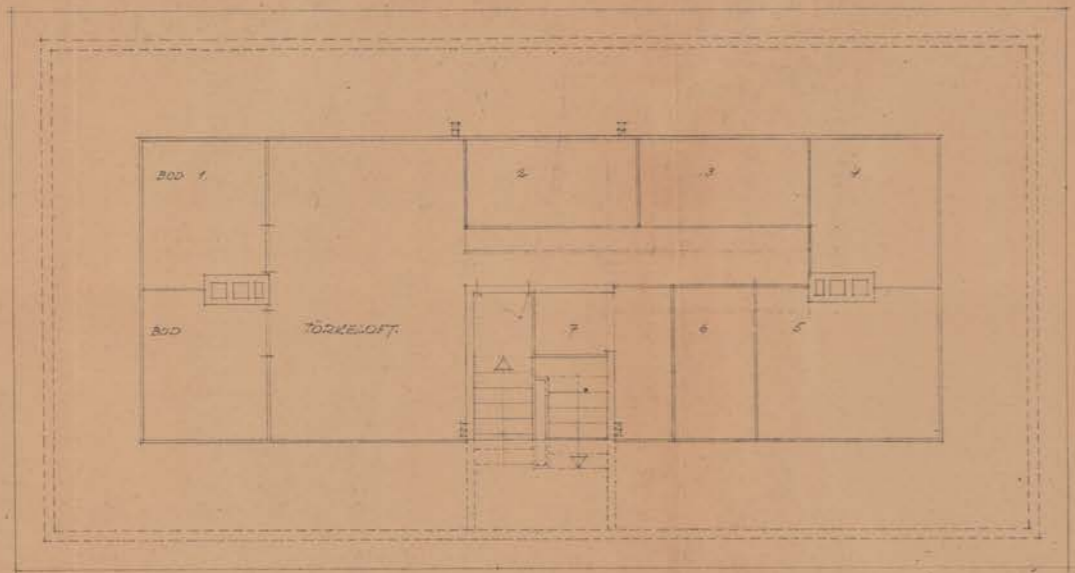
3,60 m

Godkient av Byggningsrådet  
i Tønsberg på vilkår  
dato 30.06.08 DF U/ksak 089/08

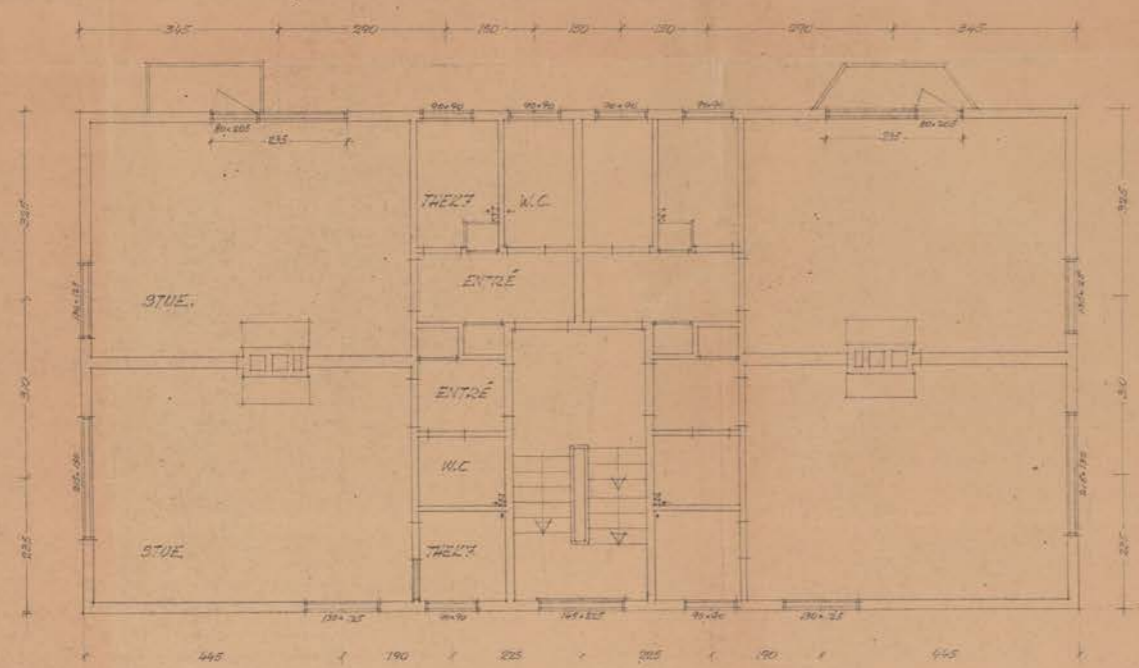




Bygn. anm. nr. <sup>18</sup>/<sub>46</sub>

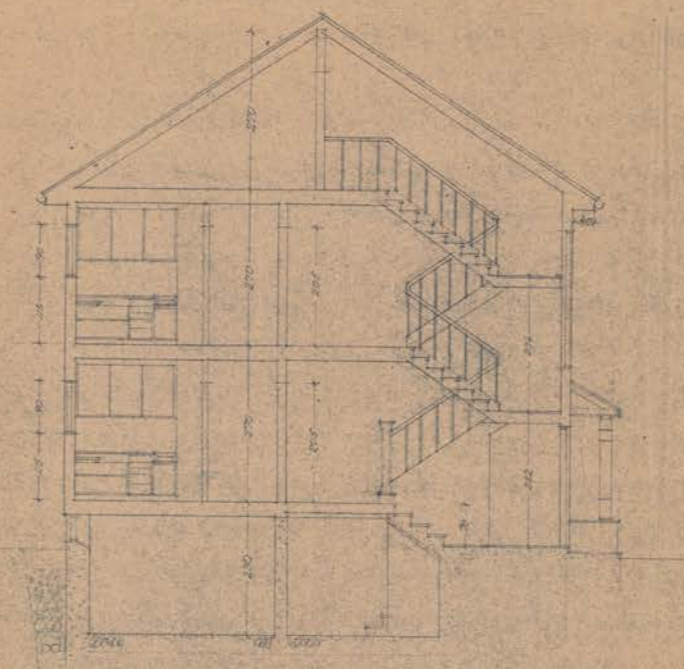
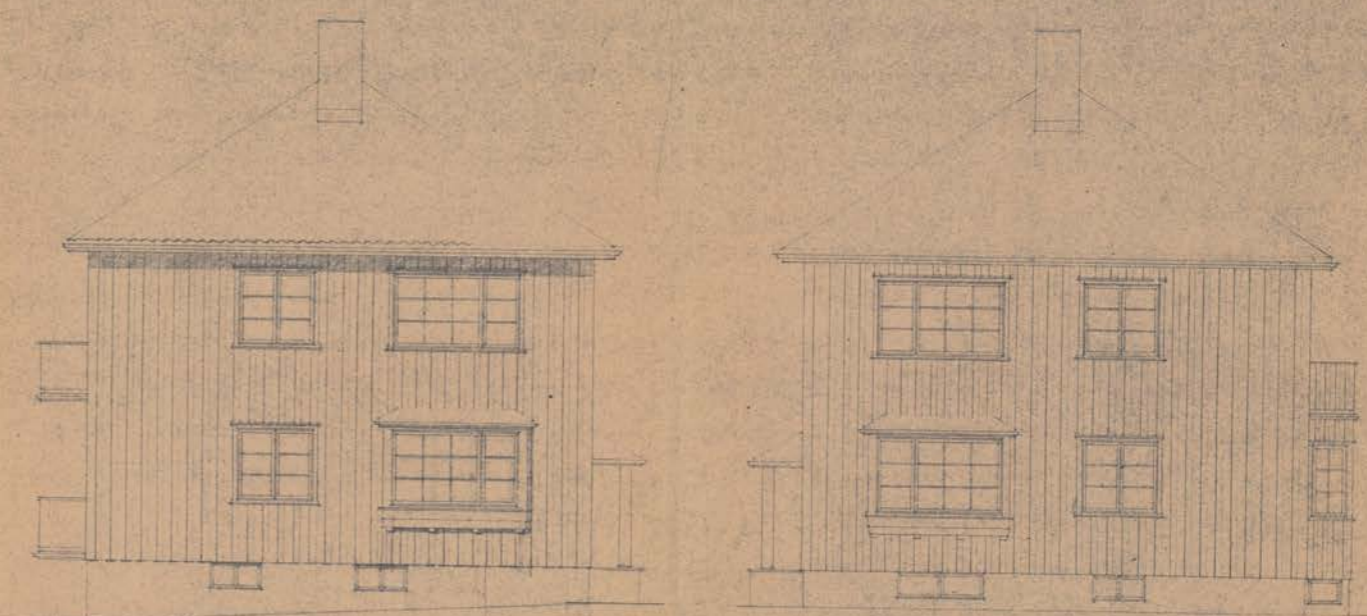


LOFTPLAN

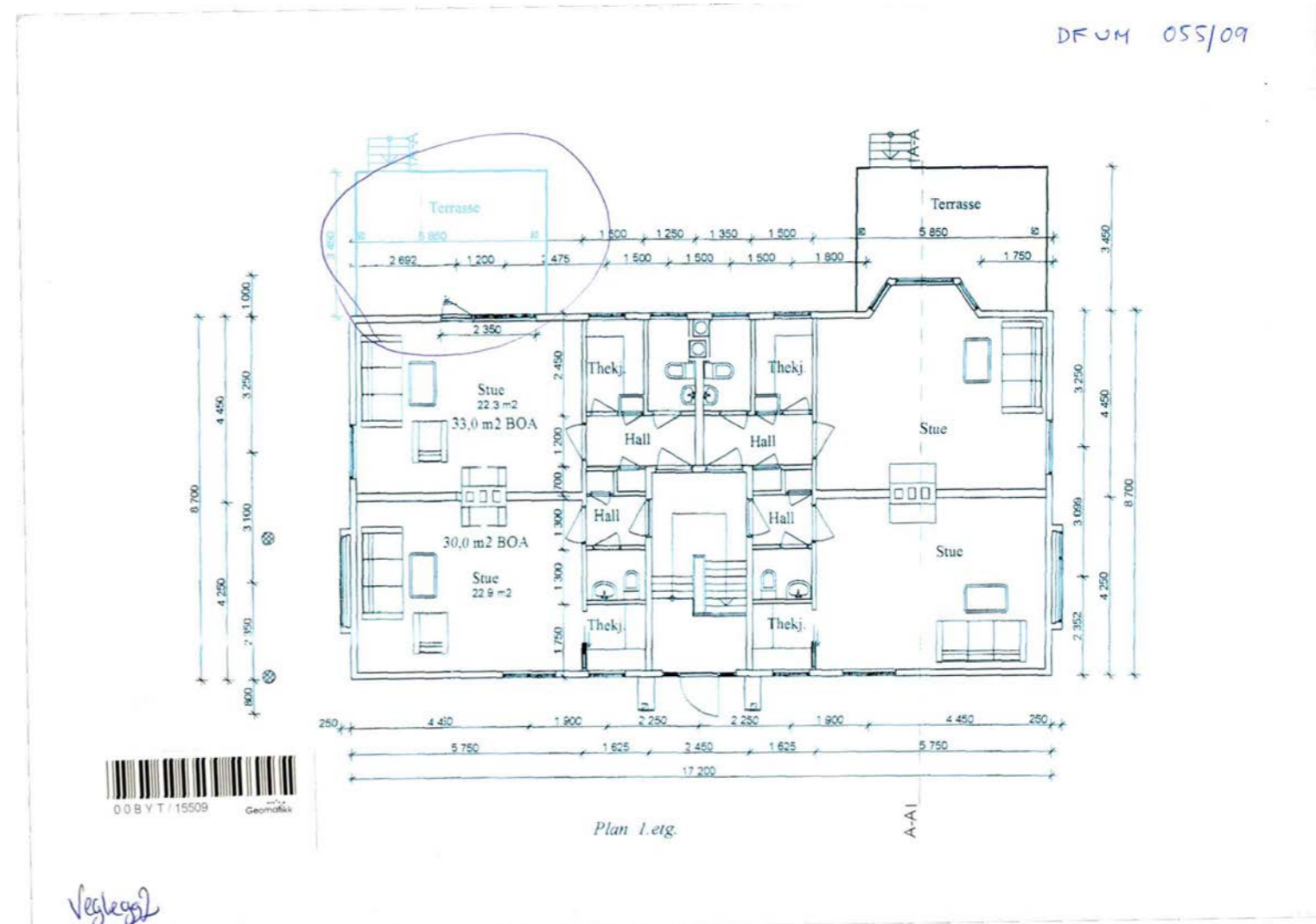
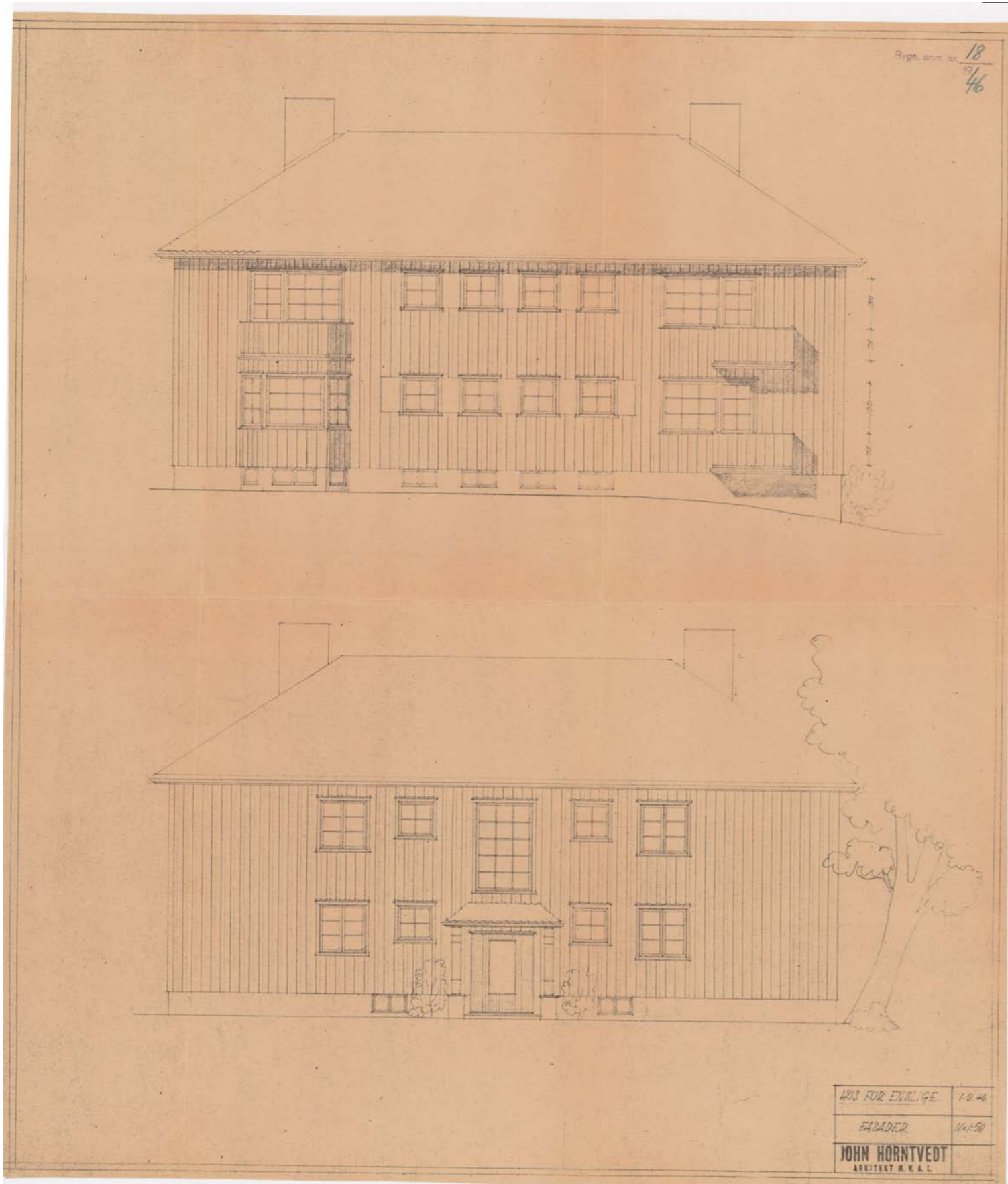


PLAN AV 2. ETAGE  
Mål og størrelser som for 1. etage

MÅL FOR ENSLIGE	1/2 44
DETACHE OG LOFT	1/4 50
<b>JOHN HORNTVEDT</b>	
ARKITECT N. S. L.	

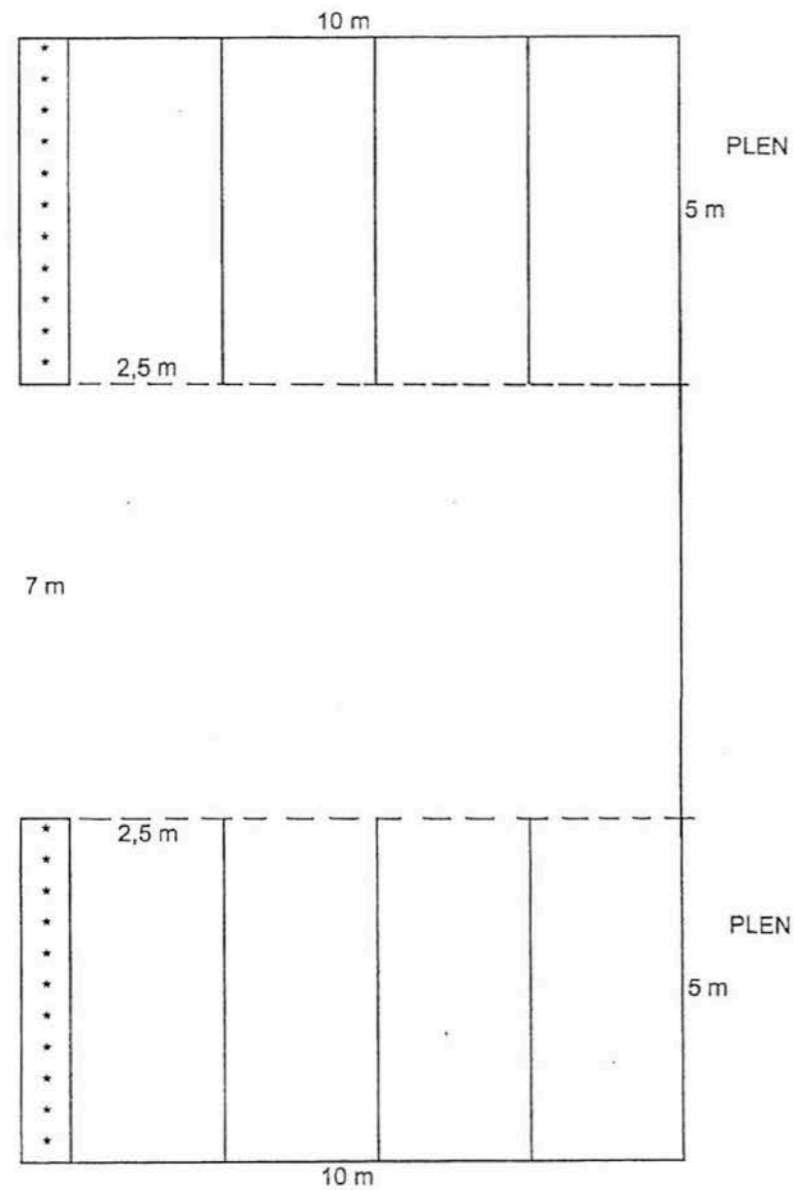


MÅL FOR ENSLIGE	1/2 44
FRÅDELT SITT SITUATIONSPLAN	1/4 50
<b>JOHN HORNTVEDT</b>	
ARKITECT N. S. L.	





DANVIKSGATE



Godkjent av bygningsrådet  
i Tønsberg på vilkår  
20/12-2019 sak 605/19.....



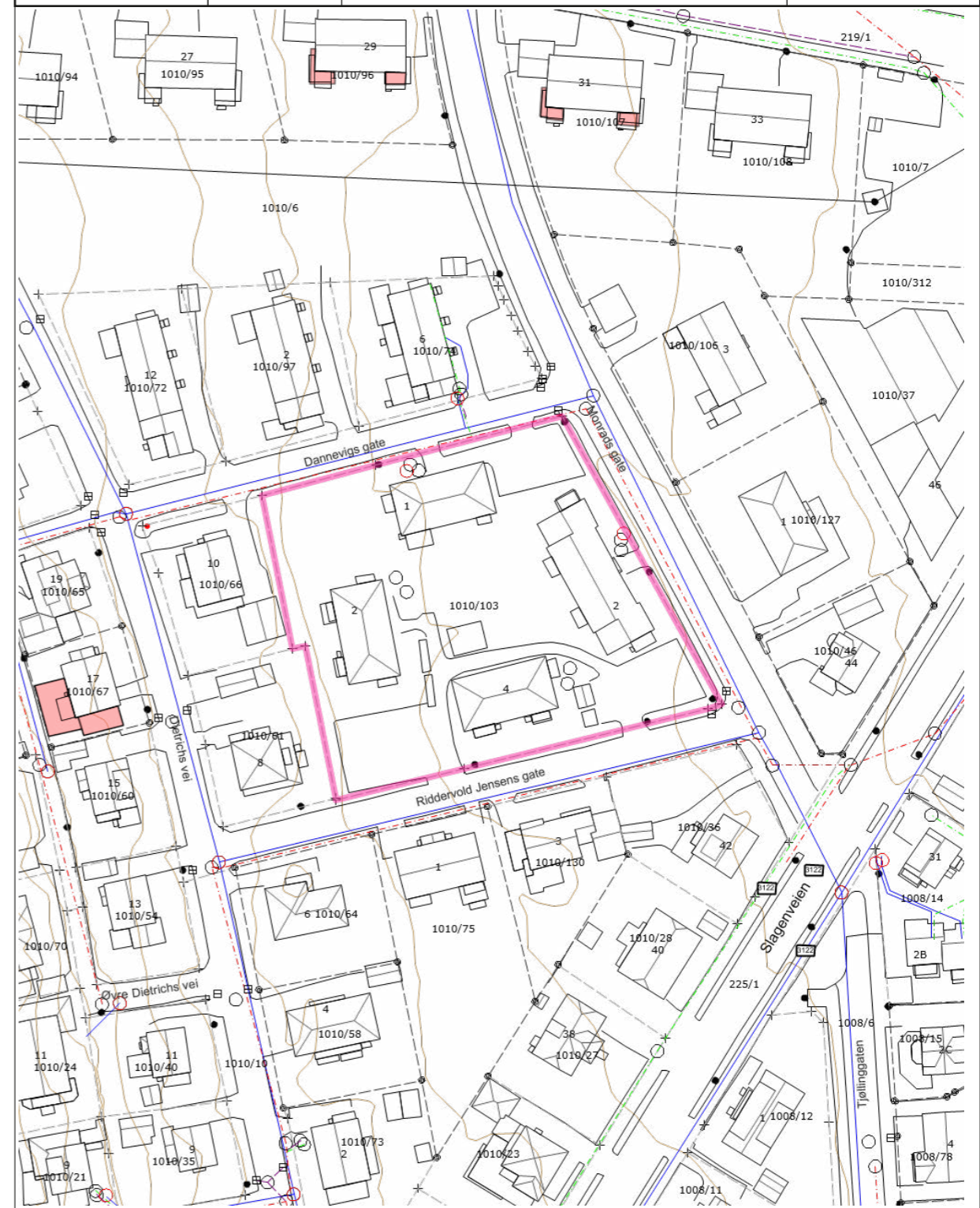
Tønsberg  
kommune

### Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Riddervold Jensens gate 2 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Avløp_felles
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning - annen eier
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Masteomriss
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	

## Protokoll til årsmøte 2024 for Kilen II Borettslag

Organisasjonsnummer: 855019892

Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:30, OBOS, Storgaten 20, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jørn Steihaug velges til møteleder.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

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 Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble Mari Magnussen og Eirik Lieth foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Årsrapport og årsregnskap er vedlagt.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.

✓ Vedtatt.

## 7. Parkeringsplass Dannevigsgate

Fremmet av: Susann Elena Bråtho Bekkevold

Det er til tider fullt på parkeringsplassen hos oss. Det er 8 plasser og 8 leiligheter. Noen har mer enn én bil, besøkende står her og beboere fra Monradsgate parkerer også ofte her. Blir fort fullt. Det har gått greit frem til nå da man har satt bilen i gaten om det har vært fullt, men kommunen har begynt å gi ut bøter om man parkerer i gaten her nå.

### Styrets innstilling

Styret er kjent med at det over en periode har vært litt frustrasjon rundt våre tre parkeringsplasser. Vi tenker derfor at det kan være greit at vi spesifiserer følgende:

- Borettslaget har tre parkeringsområder. En mellom Dannevigsgate 1 og Monrads gate 2, en mellom Monrads gate 2 og Riddervold Jensens gate 4, og den siste er mellom Riddervold Jensens gate 4 og Riddervold Jensens gate 2. Alle andelseierne i borettslaget har like stor rett til å parkere på de tre områdene. Det vil si at en andelseier i Dannevigsgate kan parkere ved Riddervold Jensens gate.

- Det er dessverre ikke nok plasser til alle leilighetene, og det er ikke slik at det følger en parkeringsplass med til hver leilighet. Borettslaget praktiserer førstemann til mølla prinsippet på de parkeringsplassene som er tilgjengelig. Dette gjelder også i området der vi har EL-bil ladere. Regelen er at man kun skal stå ved laderen dersom man lader.

- I tillegg til førstemann til mølla prinsippet har borettslaget en ordning med to oblater pr andelseier. Det betyr at ingen av andelseierne kan ha mer enn to biler parkert på borettslaget sitt område av gangen. Dette gjelder også besøk som tilhører andelseieren.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Oppmerking av parkeringsplass/faste plasser?

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret foreslår at informasjon tas til orientering, og at dagens regler videreføres.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, et styremedlem for to år og et styremedlem for et år. Det skal også velges to varamedlemmer for et år og 2 personer til valgkomite for et år.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Malin Ulland

Følgende stilte til valg:

Malin Ulland

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Guro Alexandria Johannessen

Følgende stilte til valg:

Guro Alexandria Johannessen

### Styremedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Benedicte Fjell

Følgende stilte til valg:

Benedicte Fjell

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mari Magnussen

Morten Kristian Skjæggestad

Følgende stilte til valg:

Mari Magnussen

Morten Kristian Skjæggestad

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Vebjørn Klungerbo

Eirik André Hyrum Lieth

Følgende stilte til valg:

Vebjørn Klungerbo

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat velges for ett år.

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Malin Ulland

Følgende stilte til valg:

Malin Ulland

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Kristian Skjæggestad

Følgende stilte til valg:

Morten Kristian Skjæggestad

# HUSORDENSREGLER

## FORMÅL:

- **HUSORDENSREGLENE HAR TIL HENSIKT Å SKAPE GODE FORHOLD INNEN HUSET OG TIL NABOENE. DE SKAL BIDRA TIL Å SIKRE BEBOERNES TRIVSEL I HJEMMENE. DETTE OPPNÅS VED AT ALLE OPPTRER MED HENSYN OG FORSTÅELSE OVERFOR HVERANDRE OG OVERHOLDER REGLENE. ORDENSREGLENE GJELDER FOR ALLE BEBOERE, HUSSTANDSMEDLEMMER ELLER ANDRE SOM BENYTTET BORETTSLAGETS LEILIGHETER, HERUNDER EVENTUELLE FREMLEIETAKERE.**
- **BEBOERNE PLIKTER Å FØLGE HUSORDENSREGLENE OG ER ANSVARLIG FOR AT DE OVERHOLDES AV HUSSTANDEN OG DE SOM GIS ADGANG TIL LEILIGHETEN.**
- **LOJAL OPPFØLGING AV REGLENE FRA DEN ENKELTES SIDE ER ET HELT VESENTLIG BIDRAG TIL ET GODT BOMILJØ.**
- **STYRET HAR FULLMAKT TIL Å PÅSE AT HUSORDENSREGLENE OVERHOLDES, OG KAN PÅ BORETTSLAGETS VEGNE GRIPE INN VED OVERTREDELSE.**
- **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE ER Å BETRakte SOM MISLIGHOLD.**

## Ro og orden

**2.1** Radio, TV og musikkanlegg må alltid benyttes hensynsfullt, slik at andre beboere ikke sjeneres på noe tidspunkt av døgnet.

**2.2** Fra kl 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Støy og musikk må reduseres til et akseptabelt nivå, slik at det ikke sjenerer naboileilighetene.

**2.3** Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet som kan medføre en viss støy, skal alle beboere varsles på forhånd.

**2.4** Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tidsrommet kl.07.00-21.00 på hverdager. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider, skal beboernes varsles.

## Fellesareal

**3.1** Både innendørs og utendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

**3.2** Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller andre ting på eiendommens fellesareal, slik at alle medvirker til at eiendommens fellesareal holdes velstelt og ryddig.

**3.3** Trappevask; alle beboerne plikter å utføre trappevask i henhold til vaskelister som henger oppe. Ikke utført vask faktureres for innleid tjeneste.



### **Balkong**

**4.1** Beboerne oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkong.

**4.2** Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy kan ristes dersom man viser aktsomhet for andre naboer.

**4.3** Fyrstikker, snus, sigarettstumper o.l må ikke kastes ut fra balkongen, eller i fellesarelaet.

**4.4** Det er tillatt å grille på balkongen med elektrisk eller gassgrill så sant dette er i henhold til barnforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt.

### **Behandling av leilighet**

**5.1** Det er forbudt å kaste bleier, bind og tamponger i toalette fordi det tetter avløpet. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet.

**5.2** Oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten må styret kontaktes. Beboere må selv dekke utgiftene til utrydding av utøy som blir påvist.

**5.3** Innvendig vedlikehold er den enkeltes andelseieres ansvar.

**5.4** Andelseiere plikter selv å sette seg inn i branninstruksene. Hver andelseier har ansvar for brannsikring i sine egne leiligheter jfr nasjonale brannvernforskrifter i egne hjem dvs *ha brannvarslere, skifte av batterier på brannvarslere i leilighet, sjekk av brannslukningsapparat*. Styret har ansvar for brannvern i fellesarealene.

Styret oppfordrer på det sterkeste alle andelseiere om å ha *komfyrvakt* i sine leiligheter og være påpasselig med å *dra ut ladereledninger, kaffetraktere, vannkokere og andre elektriske apparater når det ikke er i bruk*.

### **Søppel**

**6.1** Søplekassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres og kastes i de tilhørende søplekassene.

- Pappesker skal flatpakkes
- Kun papir og glass/ metall/plast kan kastes direkte i søplekassen ute uten å ha det i søpleposer.
- Matavfall og restavfall samles i matavfallsposer og plastikkposer før det kastes ute.

Alt som ikke er husholdningsavfall som f.eks spesialavfall skal hver beboer bringe selv til egnet mottak. Alle i Kilen 2 boretslag oppfordres til å tenke miljøvennlig. Mulig noe av det du skal kaste kan andre få bruk for. Tenk eks eks Fretex, Erikshjelpen etc?

**6.2** I henhold til kommunale forskrifter er det forbudt å kaste bilbatterier, bildekk og malingsrester i vanlig søplekasse. Containere for slikt avfall finnes på bensinstasjoner. Elektriske artikler skal levers til egnet mottak eller elektriske forretninger.

**6.3** Hvis dette ikke følges, kan beboerne risikere høyere felleskostnader/ husleie som følge av økte renovasjonskostnader.

### **Dyrehold**

**7.1** Det er i utgangspunktet *ikke tillatt* å holde hund eller katt, men dersom gode grunner taler for det og det ikke er til sjenanse for andre beboere, kan styret etter søknad på eget skjema, gi tillatelse til dyrehold. Styret oppfordrer til å ha katteluke ved katt i første etasje.

**7.3** Dyreeier må være særlig nøye med å unngå sjenanse for andre beboere og være påpasselig med at avfall fra dyret blir ryddet eller vasket umiddelbart. Dyrevernloven er rettesnor for dyrehold.

### **Utleie/ bruksoverlating**

8.1 Andelseier kan leie ut dersom søknad om dette på forhånd er innvilget av styret. Andelseier kan ikke overlate bruken av boligen uten denne innvilgingen. Utleier søker skriftlig om dette før utleie og navn (ene) på leietakerne med personlige opplysninger meddeles styret og forretningsfører OBOS så snart avtale foreligger.

**8.2** De som leier ut sine leiligheter plikter å utlevere et eksemplar av Husordensreglene samt gjøre sine leietakere spesielt oppmerksom på deres forpliktelse til å følge disse. Det er eiers ansvar at leietaker/-er følger Husordensreglene. Dersom leietakerne ikke følger reglene må utleier gjøres oppmerksom på mislighold med en skriftlig klage og ta affære. Etter 2 skriftlige varsler med kopi til eier, kan godkjenning for utleie trekkes tilbake av styret

Hovedregelen for bruksoverlating er 3 år jfr. vedtekter

### **Annet:**

**9.1: Meldeplikt:** Beboerne plikter å underrette styret og lekkasjer, skader og mangler o.l slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring kan foretas så raskt som mulig.

## Vedtekter for Kilen II Borettslag

org. nr: 855 019 892

Vedtatt på ordinær generalforsamling 16.04.2013.

Endret på generalforsamlinger 26.05.14, 18.06.19, 06.04.22 og 19.04.23.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

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

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

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

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, 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, varmtvannsbereider og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3107  
Kilen II Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Kilen II 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:

8. april 2024 kl. 17:30, OBOS, Storgaten 20, Tønsberg.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Parkeringsplass Dannevigsgate
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Kilen II 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

Jørn Steihaug velges til møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

### 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 Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Årsrapport og årsregnskap er vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3107 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.

---

Sak 7

## Parkeringsplass Dannevigsgate

Forslag fremmet av:

Susann Elena Bråtho Bekkevold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er til tider fullt på parkeringsplassen hos oss. Det er 8 plasser og 8 leiligheter. Noen har mer enn én bil, besøkende står her og beboere fra Monradsgate parkerer også ofte her. Blir fort fullt. Det har gått greit frem til nå da man har satt bilen i gaten om det har vært fullt, men kommunen har begynt å gi ut bøter om man parkerer i gaten her nå.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at det over en periode har vært litt frustrasjon rundt våre tre parkeringsplasser. Vi tenker derfor at det kan være greit at vi spesifiserer følgende:

- Borettslaget har tre parkeringsområder. En mellom Dannevigsgate 1 og Monrads gate 2, en mellom Monrads gate 2 og Riddervold Jensens gate 4, og den siste er mellom Riddervold Jensens gate 4 og Riddervold Jensens gate 2. Alle andelseierne i borettslaget har like stor rett til å parkere på de tre områdene. Det vil si at en andelseier i Dannevigsgate kan parkere ved Riddervold Jensens gate.

- Det er dessverre ikke nok plasser til alle leilighetene, og det er ikke slik at det følger en parkeringsplass med til hver leilighet. Borettslaget praktiserer førstemann til mølla prinsippet på de parkeringsplassene som er tilgjengelig. Dette gjelder også i området der vi har EL-bil ladere. Regelen er at man kun skal stå ved laderen dersom man lader.

- I tillegg til førstemann til mølla prinsippet har borettslaget en ordning med to oblater pr andelseier. Det betyr at ingen av andelseierne kan ha mer enn to biler parkert på borettslaget sitt område av gangen. Dette gjelder også besøk som tilhører andelseieren.

Forslag til vedtak 1

Oppmerking av parkeringsplass/faste plasser?

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at informasjon tas til orientering, og at dagens regler videreføres.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, et styremedlem for to år og et styremedlem for et år. Det skal også velges to varamedlemmer for et år og 2 personer til valgkomite for et år.

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Malin Ulland

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Farkvam Stagnes
- Benedicte Fjell
- Guro Alexandria Johannessen

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat velges for ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

## Kilen II Borettslag – Årsrapport for 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ida Johanne Stensrud	Jernbanegaten 1 B, Tønsberg
Nestleder	Siri Andrine Aasen	Monrads Gate 2
Styremedlem	Iselin Von Zernichow	Magnus Barfots Vei 3 C, Sem
Varamedlem	Mari Magnussen	Monrads Gate 2
Varamedlem	Morten K Skjæggestad	Dannevigs Gate 1

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Morten K Skjæggestad Dannevigs Gate 1

Varadelegert  
Eirik Berntsen Monrads Gate 2

#### Valgkomiteen

Tom Runar Henriksen Riddervold Jensens Gate 2  
Jorunn Karlstrøm Dannevigs Gate 1

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kilen2@styrerommet.no](mailto:kilen2@styrerommet.no).  
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

##### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Kilen II Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.  
Kilen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855019892, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:  
1010 103

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

Kilen II 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

### • Antall styremøter og viktigste saker

Styret har gjennomført totalt 15 offisielle styremøter i 2023. De største sakene har blant annet vært renovering i Riddervold Jensens gate 4, bytting av dårlige varmtvannstanker, vedlikehold/bytting av Brann apparater og oppgradering av kontrakten med Villa Service.

### • Større vedlikeholdsprosjekter

Det største vedlikeholdsprosjektet i 2023 var renoveringen av Riddervold Jensens gate 4. Renoveringen ble gjort som en følge av at det begynte å råtne på taket - og at det på slutten av 2022/starten av 2023 begynte å regne inn på loftet. Prosjektet ble gjennomført med OBOS Prosjekt som prosjektleder og lbygg som byggmester. Styret er svært fornøyd med utfallet av renoveringen.

Ellers har Styret hatt et ordentlig vedlikeholdsår. Det har blant annet vært vedlikehold på alle Brann apparater og vedlikehold på varmtvannstanker. Enkelte av tankene hadde ikke vært vedlikeholdt siden 80-tallet.

Som følge av renoveringen ble det tatt opp et nytt lån i borettslaget.

### • Endring i avtaler

Skrev under ny felles avtale med Altibox/Viken Fiber i april 2023. Ingen vesentlige endringer her, og dette ble kun gjort fordi den gamle avtalen nærmet seg utløpsdato.

Signerte ny kontrakt med Villa service i September 2023. Ny kontrakt omhandlet litt andre retningslinjer for blant annet brøyting. Pris pr år ble i tillegg justert.

### • Dialog med andre boligselskaper

Styret mottok et nabovarsel fra en av de andre tomtene i 2023. Gjaldt endring av fasade på bygg. Ingen påvirkning for borettslaget.

### • Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Styret har ikke hatt så mange utforutsette hendelser i 2023. Styret har derimot hatt ekstremt mye å følge opp kun ved «normalt» Styrearbeid. I starten av 2024 har det derimot vært flere uforutsette hendelser.

### • Dugnad

Det er avholdt to dugnader, en på våren og en på høsten. Det har vært godt oppmøte på begge dugnadene.

### • Fremtidige planer

Styret har hatt befaring i borettslaget av Obosprosjekt v/Rolf Hermann. Styret har fått informasjon om at det på sikt bør tas en renovering av resterende hus i borettslaget.

Styret har per nå, ingen planer for Monrads gate 2. Men styret tenker at det kan være hensiktsmessig å renovere Riddervold Jensens gate 2 og Dannevigs gate 1 innen 2-3år.

Styret vil selvsagt følge opp mindre vedlikeholdsprosjekter enn så lenge.

Foruten om store vedlikeholdsprosjekter, følger styret opp mindre og tidvis uforutsette vedlikeholdsprosjekter.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune har for 2024 økt med 12,6%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Kilen II Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 7.087 til kr 140.772.

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 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Terrassekostnad er også økt med 12 % fra 01.01.2024.

TV/bredbånd er økt med kr 10 pr måned fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## KILEN II BORETTSLAG ORG.NR. 855 019 892, KUNDENR. 3107

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>388 517</b>	<b>727 631</b>	<b>388 517</b>	<b>1 074 775</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 736 831	-471 741	-2 438 676	-230 808
Tilbakeføring av avskrivning	13	48 640	57 392	40 000	48 640
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-77 978	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	4 734 000	2 272 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 358 508	-2 118 616	-133 000	-139 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 043	-171	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>686 258</b>	<b>-339 114</b>	<b>-2 531 676</b>	<b>-321 168</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 074 775</b>	<b>388 517</b>	<b>-2 143 159</b>	<b>753 607</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 124 445	466 449		
Kortsiktig gjeld		-49 670	-77 932		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 074 775</b>	<b>388 517</b>		

**KILEN II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 855 019 892, KUNDENR. 3107**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 679 396	1 511 412	1 610 000	1 756 000
Ladeinntekter EL-bil		1 185	0	0	2 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 680 581</b>	<b>1 511 412</b>	<b>1 610 000</b>	<b>1 758 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 280	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-48 640	-57 392	-40 000	-48 640
Revisjonshonorar	5	-7 154	-5 750	-5 700	-6 095
Forretningsførerhonorar		-133 685	-128 540	-135 000	-141 701
Konsulenthonorar	6	-8 125	-9 380	-10 000	-12 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	7	-2 080 823	-933 580	-2 715 000	-536 000
Forsikringer		-65 024	-59 167	-65 024	-72 000
Festeavgift		-10 752	-10 752	-10 752	-10 752
Kommunale avgifter	8	-404 255	-303 677	-390 000	-450 000
Ladekostnader EL-bil		-4 188	-666	-4 200	-5 000
Energi/fyring		-31 062	-29 817	-40 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 538	-167 028	-176 000	-181 000
Andre driftskostnader	9	-162 356	-119 826	-127 500	-114 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 246 103</b>	<b>-1 923 254</b>	<b>-3 839 676</b>	<b>-1 728 188</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 565 522</b>	<b>-411 842</b>	<b>-2 229 676</b>	<b>30 312</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 570	2 841	1 000	13 000
Finanskostnader	11	-183 879	-62 740	-210 000	-274 120
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-171 309</b>	<b>-59 899</b>	<b>-209 000</b>	<b>-261 120</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 736 831</b>	<b>-471 741</b>	<b>-2 438 676</b>	<b>-230 808</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-436 605	-471 741		
Udekket tap		-1 300 226	0		

**KILEN II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 855 019 892, KUNDENR. 3107**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 235 637	2 235 637
Andre varige driftsmidler	13	49 135	97 775
Miljøbankkonto, øremerket		49 245	34 478
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 334 016</b>	<b>2 367 890</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		352 814	302 220
Sparekonto OBOS-banken		771 631	164 229
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 124 445</b>	<b>466 449</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 458 461</b>	<b>2 834 338</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		0	436 604
Udekket tap	14	-1 300 226	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 297 026</b>	<b>439 804</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 622 587	2 247 095
Borettsinnskudd	16	35 200	35 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	48 031	34 307
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 705 818</b>	<b>2 316 602</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		39 230	66 958
Påløpte renter		1 390	474
Annen kortsiktig gjeld	18	9 050	10 500
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 670</b>	<b>77 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 458 461</b>	<b>2 834 338</b>

Pantstillelse	19	4 800 000	2 500 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27.02.2024  
Styret i Kilen II Borettslag

Ida Johanne Stensrud /s/      Siri Andrine Aasen /s/      Iselin Von Zernichow /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 448 960
Kabel-tv	176 640
Terrasse	34 596
Dugnad	19 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 679 396</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 154.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 125</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-129 114
lbygg AS, hovedentreprenør	-1 790 821
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 919 935</b>
Drift/vedlikehold VVS	-135 834
Drift/vedlikehold elektro	-4 117
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 476
Kostnader dugnader	-9 611
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 080 823</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-404 255
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-404 255</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-888
Vaktmestertjenester	-155 810
Andre fremmede tjenester	-1 363
Trykksaker	-1 405
Andre kontorkostnader	-453
Bank- og kortgebyr	-2 437
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 356</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 445
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 570</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-31 703
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-152 176
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-183 879</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000	2 235 637
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 235 637</b>

Tomten er festet.

Gnr.1010/bnr.103

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Pergola**

Kostpris	55 965
Avskrevet tidligere	-35 475
Avskrevet i år	-10 000
	10 490

**Avfallsanlegg**

Tilgang 2019	26 258
Avskrevet tidligere	-26 258
	-1

**Ladestasjon for elbil**

Tilgang 2022	77 978
Avskrevet tidligere	-25 992
Avskrevet i år	-25 992
	25 994

**Parkeringsplasser**

Tilgang 2019	29 994
Tilgang 2023	33 250
Avskrevet tidligere	-37 944
Avskrevet i år	-12 648
	12 652

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>49 135</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-48 640</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2022	-2 272 000
Nedbetalt tidligere	24 905
Nedbetalt i år	2 247 095

0

**HANDELSBANKEN, refinansiering av tidligere lån**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-4 734 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	111 413

-4 622 587

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-4 622 587</b>
-------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-35 200
------------------	---------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-35 200</b>
---------------------------	----------------

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-48 031
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-48 031</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnadsrefusjon	-9 050
-----------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 050</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 200
Pantelån	4 622 587
<b>TOTALT</b>	<b>4 657 787</b>

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

Bygninger	2 235 637
<b>TOTALT</b>	<b>2 235 637</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587752. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2014 - 2014	Male Monrads gt 2	
2014 - 2014	Utskifting vinduer fellesarealer	Skiftet ut kjellervinduer og vinduer i fellesopp ganger.



## 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 eigedom (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-antennor 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 rabatterte 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 kontraktsgjøring 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 eiendomsmeidler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# 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](http://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](mailto: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 eiendomsmeidlerkjede.



## 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 salgssoppgave 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.

- 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.

- 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.

## 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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:** Riddervold Jensens gate 2  
3117 TØNSBERG

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

**Telefon:** 938 47 947  
**E-post:** charlotte.skjelbred@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre