

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 435 722,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 087 072,-
Felleskostn.: Kr 7 500,-
Selger: Ola Sønju Bårnes
Vibeke Torgersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 95/95 kvm
Tomtstr.: 5084.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1010, bnr. 235
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1312250045

Ditt nye hjem?

Et hjem som fanger blikket og holder på det – sjelfullt, smart og skikkelig lekkert – midt i rekka.

- Plassert i et stille og etablert borettslag – her er det gode nabolagsvibber
- To soverom – med mulighet for tre, selger kan bidra!
- Kjøkkenet? Nytt fra 2024, med integrerte hvitevarer, vannstoppsystem og komfyrvakt
- Badet er fra 2008, bør oppgraderes noe, men ser bra ut!
- Stue og kjøkken har fått en stilsikker overflateoppgradering mellom 2021–2023 - Her er det tenkt, tegnet og gjennomført
- Lavmælt luksus i hverdagen – en solrik terrasse der du kan lande, lene deg tilbake og bare være
- Borettslaget fikset både tak, takrenner og isolasjon i 2022 – så du slipper å bekymre deg for det. De tar seg også av alt utvendig vedlikehold. Takk og pris
- Garasje på 21 m² med elbillader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	71
Årsmøte 2025	74
Vedtekter	94
Husordensregler	103
Protokoll årsmøte 2024	104
Rapport tilsyn brannvesenet	107
Bygningsinformasjon	112
Oversiktskart VA	114
Bygg tegninger	116
Kommuneplankart	127
Kart	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m² Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 soverom, Bod

2. etasje

BRA-i: 49 m² Kjøkken med spisestue, Stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er garasjeplass på 21 m² i felles rekke som følger leiligheten iflg. selger.

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Da dagens standard sammenligner eiendommene med nye krav, vil det alltid være avvik i henhold til dagens byggteknisk forskrift. I krypkjeller er det ikke brannvegger mellom boenheter, og ved eventuell brann i bygget vil manglende brannvegger fører til lettere spredning av brann og røyk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5084.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med hekk og bukser.

Fra boligen har man direkte utgang til terrasse platting og videre ut i hagen.

Beliggenhet

Severin Kjærs vei 4B har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde midt i Tønsberg sentrum. Her bor du tilbaketrukket fra byens mest travle gater, samtidig som du har gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Boligen passer perfekt for deg som ønsker det beste av to verdener – sentral beliggenhet kombinert med en skjermet og fredelig atmosfære.

Fra boligen er det kun få minutters gange til Tønsbergs populære bryggepromenade, kjent for sitt yrende liv, uteservering, båthavn og kulturelle arrangementer gjennom hele året. Byens hovedgate og kjøpesenter ligger rett i nærheten, med et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon er svært godt ivarettatt, med kort vei til togstasjonen og bussholdeplasser, noe som gir ypperlige pendlermuligheter – både til Oslo og øvrige byer i Vestfold. I tillegg er det enkel adkomst til E18 og øvrige hovedveier.

For den som er glad i natur og friluftsliv, er det kort vei til vakre turområder som Slottsfjellet, Frodeåsen og kyststien. Her kan du kombinere det urbane livet med naturopplevelser rett utenfor døren.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en sentral og tilbaketrukket bolig i en av Tønsbergs mest etterspurte adresser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av boligblokker, småhus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Solvangkirken barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Belmar barnehage (0-5 år) ca. 0.8 km

Trudvanglia barnehage (1-5 år) ca. 0.8 km

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 1.1 km

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 1.4 km

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

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 1.4 km
Greveskogen videregående skole ca. 1.9 km

Skolekrets

Byskogen skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Severin Kjærs vei Vinjes vei (Linje 110) ca. 0.1 km
Tønsberg togstasjon ca. 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp 25 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler et rekkehus med opprinnelse fra 1963, oppført i tre over grunnmur i støpt betong. Det er garasjeplass på 21 m² i felles rekke som følger leiligheten iflg. selger. Dette er et rekkehus som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Stedvise utbedringer og oppgraderinger må likevel påregnes. På bad er det blant annet observert noe svake og ufagmessige løsninger, og det er en del skjevheter i bygget som følge av eldre setninger i grunn og fundamenter. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Det er opplyst at det meste av trekledning er skiftet i perioden 1999 til 2003. Det er taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Eier opplyser at det ble lagt ny taktekking, takrenner og beslag i 2022. Arbeid utført i 2022 er gjort av fagfolk i regi av borettslaget. Skrånende takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke

konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Eier opplyser imidlertid at takkonstruksjon ble etterisolert i 2022 i forbindelse med ny takteking. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1980 tallet. Det er skiftet noen glass ved behov. Det er inngangsdør i tre, fra 2012 og terrassedør i tre, fra 2007. Terrassen i tre er fra 2009.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. I perioden 2021 til 2023 ble det lagt nytt laminatgulv på kjøkken/stue, samt at vegger ble malt. I samme periode ble det også skiftet veggplater på kjøkken. I 2002 ble det montert nye innerdører. Ellers er overflater av eldre dato. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Sotluke er plassert på bad. Det er vedovn på kjøkken. Eier opplyser at det ble montert ny vedovn i 2013. Pilen er fra byggeår. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til krypkjeller fra luke i bod.

VÅTROM

Bad sist pusset opp i 2008. Innredet med vegghengt toalett, servant, badekar, vaskemaskin og dusjkabinett. Det er to sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. I 2016 ble deler av gulvet pusset opp på nytt. Opplysninger gitt av selger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid utført på bad er gjort som egeninnsats av tidligere eier.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2024. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Arbeid utført på EL- og VVS anlegg er gjort av fagfolk. Ellers er arbeid utført på kjøkken i 2024 gjort som egeninnsats av selger. Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran plassert i vegg på bad. Det er kobberør og plastrør i bygget. Kobberørene er fra byggeår. Plastrør (rør-i-rør system) ble antatt montert i 2008 i forbindelse med arbeid utført på bad. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på soverom, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021, plassert i krypkjeller. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er fra byggeår og fra 2008. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Eier opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2008. Det ble også foretatt noe mindre utskiftninger i 2020, samt at det ble foretatt noe utskiftninger i forbindelse med

arbeid utført på bad i 2008 og i 2016. Det er også montert billader i garasjen i senere tid. Deler av EL- anlegget er fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2022. Arbeid utført i 2022 er gjort av fagfolk i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert stigetrinn til pipe på tak, men det mangler innfesting for stige på det nederst trinnet iflg. Vestfold Interkommunale Brannvesen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfesting for stige må påregnes montert

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Det er opplyst at det meste av trekledning er skiftet i perioden 1999 til 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette kan øke faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak.

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1980 tallet. Det er skiftet noen glass ved behov.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer bærer preg av elde

og slitasje, samt at det stedvis er noe fukt- og kondensmerker i karmen. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og på sikt bør de fleste vinduer påregnes skiftet.

Vedlikeholdsansvaret påhviler borrettslaget

Dører

Inngangsdør i tre, fra 2012 og terrassedør i tre, fra 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe krakelering i maling på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men på sikt er det behov for noe vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre over terreng, fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse bærer preg av noe elde og slitasje, og det stedvis noe løse gulvbord og oppsprukket treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er behov for vedlikehold og stedvise utbedringer.

Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og

himlingsplater. I perioden 2021 til 2023 ble det lagt nytt laminatgulv på kjøkken/stue,

samt at vegger ble malt. I samme periode ble det også skiftet veggplater på kjøkken. I 2002 ble det montert nye innerdører. Ellers er overflater av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater som er av eldre dato bærer preg av elde og slitasje, og det er noe merker på vegger og gulv etter bruk og tidligere innredning. Det er sprekk på en flis i gang, og overflater i bod preges av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Oppgraderinger og vedlikehold må påregne

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Sotluke er plassert på bad. Det er vedovn på kjøkken. Eier opplyser at det ble montert ny vedovn i 2013. Pipen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer. På befaringsdagen ble det fra sotluke observert mye sot i pipen, og dette tyder på at pipe ikke har vært feid på en god stund.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle forskriftsmangler. Pipe bør påregnes feid.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til krypkjeller fra luke i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

I kjeller er det stedvis målt høyere fuktverdier enn normalt, dette antas som følge av generell fukt i kjeller. Det er saltutslag nederst på murvegger, og dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at borettslaget har sett på problemer med fukt i kjeller, og det er bestemt at tiltak skal iverksettes. Det er blant annet planlagt å legge pukk og plast på grunnen, samt at krypkjeller skal ventileres bedre. Eventuelt fuktskadet materiale skal skiftes

2. ETASJE. > KJØKKEN MED SPISESTUE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen

Vannledninger

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran plassert i vegg på bad. Det er kobberrør og plastrør i bygget. Kobberrørene er fra byggeår. Plastrør (rør-i-rørsystem) ble antatt montert i 2008 i forbindelse med arbeid utført på bad. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på soverom, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannrørene som er fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid, og kan derfor ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger som er fra byggeår nærmer seg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er fra byggeår og fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør som er fra byggeår nærmer seg.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Eier opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2008. Det ble også foretatt noe mindre utskiftninger i 2020, samt at det ble foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i

2008 og i 2016. Det er også montert billader i garasjen i senere tid. Deler av EL-anlegget er fra byggeår. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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. 1963

Spørsmål til eier

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

Ukjent Arbeid utført i perioden 2016 til 2020 er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2016 er ukjent.

Eier opplyser at Elbil-lader og varmpumpe er installert av familiemedlem som er elektriker innenfor sterkstrøm/E-verket.

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 fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2016 til 2020. Ellers mangler det dokumentasjon og samsvarserklæring på resten av anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og 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 Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I krypkjeller er det indikert noe fukt i nedre del av murvegg, samt at det er noe fuktmerker og saltutslag på grunnmur. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

I krypkjeller er det observert sprekker og riss på grunnmur, og dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør

og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter på alle plan, og på det meste er det målt over 5 cm høydeforskjell. Dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

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

konsekvens/tiltak

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage

mindre åpninger.

- Andre tiltak:

Åpninger på rekkverk og mellom trappetrinn er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det må monteres rekkverk og håndløper der det mangler.

1. ETASJE. > BAD/VASKEROM

Generell

Bad sist pusset opp i 2008. Innredet med vegghengt toalett, servant, badekar, vaskemaskin og dusjkabinett. Det er to sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. I 2016 ble deler av gulvet pusset opp på nytt. Opplysninger gitt av selger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid utført på bad er gjort

som egeninnsats av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Arbeid utført på bad bærer preg av grov og ufagmessige utførelse. Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, og dette kan føre til at gulv ikke er tett. I dusjsone er det i senere tid fjernet en rekke med sokkelflis på gulv, men dette har ført til skader på gulv, og tilstøtende fliser. Det er ikke varmekabler i dusjsone, og under badekar kan det se ut som at membran i gulv er smurt utenpå veggflis. Det er ikke tilluft i dør, og manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon. Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE. > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er fra luke i vegg, mellom badekar og dusj mulighet for å måle fukt i vegg mot dusjsone. Det ble på befaringsdagen ikke målt fukt av betydning.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22/5-2025 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger kjenner til dårlig utført arbeid, viser til tilstandsrapport.
- Bad renover av tidligere eier. Vi har satt inn dusjkabinett Mimes brønn & pumpeteknikk VVS byttet varmtvannsbereder i 2021
- Kontroll iforbindelse med at toalettet har vært tett en gang. Gamle rør.
- Saltutslag på bakken i jordkjeller. Plast og pukk vurderes av borettslaget.
- Det ble byttet tak i 2022, og under arbeidet kom det noe vann inn gjennom tak på grunn av dårlig tetting av taket under arbeid. Ble utbedret med avfukter og ikke merket flere problemer senere.
- Sølvkre er sett få ganger.
- Norges Elektro gjorde installasjoner på nytt kjøkken mars 2024. Elbil-lader og varmepumpe er installert av elektriker, men ikke fått papirer.
- Byttet tak i 2022. Ble også da isolert bedre.
- Elbil- lader Installert i garasje 2021.
- Byttet tak i 2022. Ble også da isolert bedre.
- Det er tatt opp i årsmøte at det er ønskelig å bytte vinduer.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende rom:

1. etasje: Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 soverom, Bod
2. etasje: Kjøkken med spisestue, Stue.

Det medfølger garasjeplass i rekke.

Standard

Dette kule rekkehuset fra 1963 ligger i et rolig og etablert borettslag og byr på en praktisk planløsning fordelt over to etasjer. Boligen har to soverom, nyere kjøkken fra 2024 og et bad som ble sist pusset opp i 2008. Her får du et hjem med flere moderne oppgraderinger – perfekt for deg som ønsker et lettstelt hjem!

Det følger med garasjeplass på 21 m² i felles rekke. Som en del av borettslaget er det borettslaget som håndterer utvendig vedlikehold, noe som gir en enklere hverdag for deg som eier. I 2022 ble det blant annet lagt nytt tak, takrenner og beslag, og det ble etterisolert i taket i samme forbindelse.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt. Mellom 2021 og 2023 ble det lagt nytt laminatgulv og malt på stue og kjøkken. Innerdører ble skiftet i 2002. Kjøkkenet er nytt og moderne med glatte fronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer, Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen, komfyrvakt og vannstoppsystem – alt montert i 2024, av fagfolk.

Badet er flislagt med både dusjkabinett og badekar, og har mekanisk ventilasjon. Badet kan trenge oppgraderinger.

Boligen har i dag 2 soverom i 1. etasje, med mulighet til å lage et 3. soverom i 2. etasje. Det er mulig å få til et soverom der spisestuen står i dag. Selger opplyser at de er behjelpelig med eventuell koordinering av byggingen før overtagelse. Mot at kjøper dekker kostnader ved byggingen.

Teknisk byr boligen på automatsikringer, oppgraderinger på el-anlegget fra bl.a. 2008 og 2020, samt nyere varmtvannsbereder fra 2021. Det er også montert elbillader i garasjen.

Kort oppsummert er dette en bolig med god planløsning, to soverom, egen garasje og flere viktige oppgraderinger gjort de siste årene – alt i rolige og barnevennlige omgivelser med trygghet i borettslagets organisering. Velkommen til visning!

Du bor også et sted hvor mange regninger kommer som en. Ved å være en del av et borettslag får du kommunale avgifter, TV/Internett, vedlikeholdsutgifter, snømåking! og byggforsikring på kun én regning. Praktisk, oversiktlig og enkelt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Utendørs og konstruksjon

- Ny taktekking, takrenner og beslag (2022 – utført av fagfolk via borettslaget)
- Etterisolert takkonstruksjon (2022)
- Nytt kjøkken med glatte fronter og laminatbenkeplate (2024)
- Varmtvannsbereder (ca. 200 liter) ny i 2021.
- El-anlegg oppgradert med automatsikringer (2008), mindre utskiftninger i 2020
- Billader installert i garasje
- 2016 ble deler av gulvet pusset opp på nytt på badet.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor. Avtalen inneholder internett og kabel-TV. Avtalen er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

Parkering

Borettslaget har 1 garasje pr. leilighet, med 1 biloppstillingsplass foran garasjen. Det er montert elbil- lader i garasjen.

Det er per nå ikke flere plasser å leie i borettslaget. Garasjeleien er inkludert i felleskostnadene.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

91788437

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

Varmepumpe, vedovn på kjøkken fra 2013, varmekabler på bad (ikke i dusjsone).

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021, plassert i krypkjeller.

Tilsyn på fyringsanlegget den 8/2-2021

Avvik: Tak: Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Siste feiebesøk var 20/1-2021.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 927 174

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 708 697

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

Felleskostnadene inkluderer driftskostnader, kommunale avgifter, bygg forsikring, energi/fyring fellesareal, tv/internett, snømåking og betjening av felles lån

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 500

Andel Fellesgjeld

Kr 435 722

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: HABA03-94817223804

Restsaldo andel: 435.722,-

Kapital kostnad: 1.975,-

Andel fellesformue

Kr 42 294

Andel fellesformue dato

01.05.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

HEIMLY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

953208342

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Heimly 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.

Styrets arbeid:

- Oppfølging av reklamasjon takarbeider. Det ble brukt samme pipebeslag som før, og disse er det hull i som må utbedres til våren 2025.
- Nye pipehatter
- Råteskade hos 10 har blitt utbedret. Fuktprosessen er stoppet, og bjelker er forsterket.
- Endring av Telenor abonnement. Total besparelse 37.000kr.

- Sjekket garasjeporter som har skade, og det ble anbefalt å ikke gjøre noe med det nå. Gjøre vedlikehold av portene fremover.

Borettslaget har ikke IN-ordning

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HABA03-94817223804

Annuitetslån

Restsaldo: 6.535.902,-

Løpetid: 25 år

Terminer: 4

Flytende rente

Rente: 6,00%

Gjør oppmerksom på at Obos kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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.

Regnskap/budsjett

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var 605 100,-

Styregodkjennelse

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig

grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Vedtekter/husordensregler

Husordensregler kort fortalt:

Støy etter kl. 23.00:

- Demp TV, radio, stereo
- Gi nabovarsel ved spesiell støy
- Nattero er en selvfølge

Fellesarealer:

- Felles ansvar for klipping, rydding og vedlikehold
- Bidrar til godt bomiljø

Støyende aktiviteter:

- Ikke tillatt etter kl. 20.00
- Ingen støy på søndager og helligdager
- Unngå klesvask utendørs på disse dagene

Parkering:

- Parker i egen garasje
- Gjester kan parkere foran garasje/postkasser
- Kun innerste leilighet kan parkere ved egen dør
- Garasjedører skal lukkes og låses

Lagring:

- Ikke tillatt å lagre ting på fellesarealer

Dyrehold:

- I utgangspunktet ikke tillatt
- Styret kan gi tillatelse etter søknad

Utleie/fremleie:

- Søknad må sendes styret

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med hund/katt(husdyr). Styret kan vedta at dyrehold tillates på særskilt grunnlag.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1010, bruksnummer 235 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 5 i HEIMLY
BORETTSLAG med orgnr. 953208342

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1010/235:

11.10.1962 - Dokumentnr: 3661 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:1009 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 842375 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1010 Bnr:235

01.01.2024 - Dokumentnr: 765739 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1010 Bnr:235

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på nybygg, rekkehus 160kvm gr.flate +garasje 44 kvm + trafo kiosk datert 5/3-1964.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.1964.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN (Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
(3.4.2024))

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

- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare
- Ras- og skredfare.

Eiendommen ligger ikke i et regulert område.

Det eksisterer ikke planforslag eller er igangsatt planleggingsarbeid som vil berøre eiendommen i følge Tønsberg kommune.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

435 722 (Andel av fellesgjeld)

4 085 722 (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)

4 087 072 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 094 972 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 097 772 (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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 4000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43

3126 TØNSBERG

Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

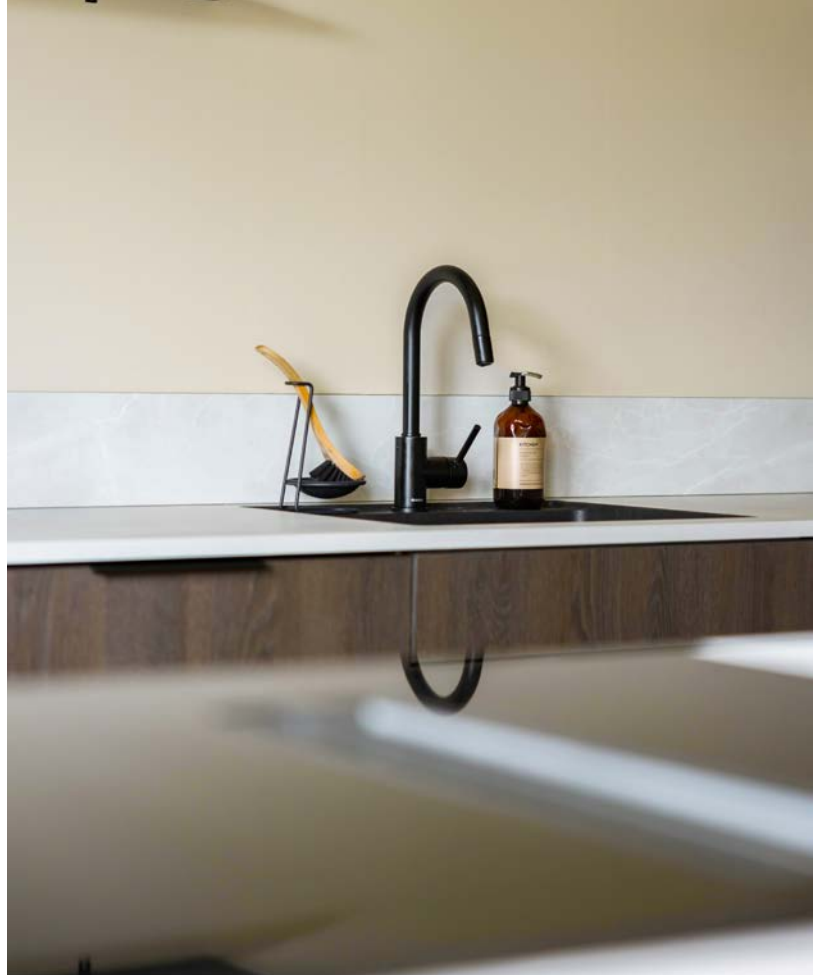
29.05.2025

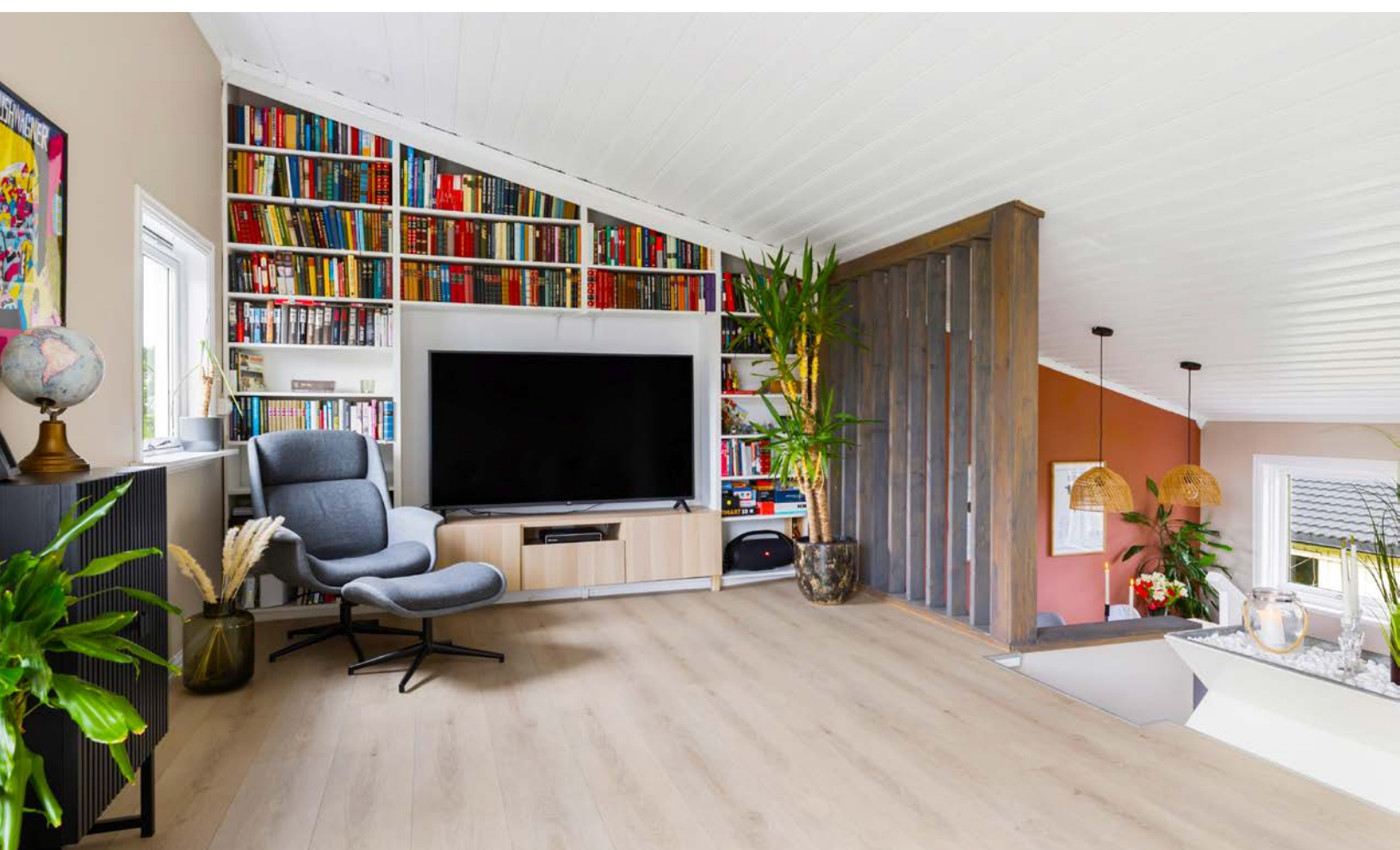


Moderne kjøkken i delikate farger





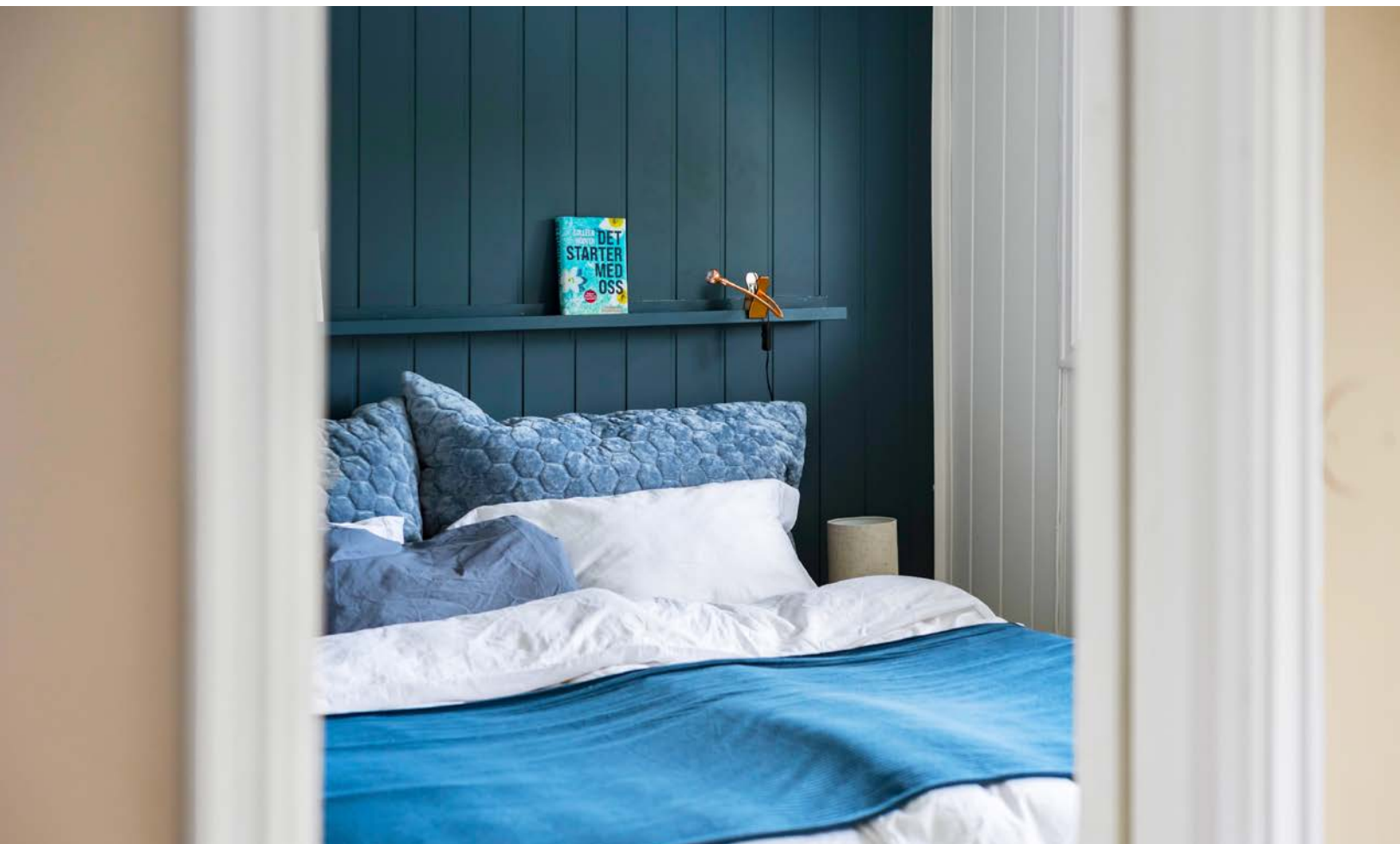








Hovedsoverommet er romslig med godt med skaplass. To store vinduer gir godt med lysinnslipp.















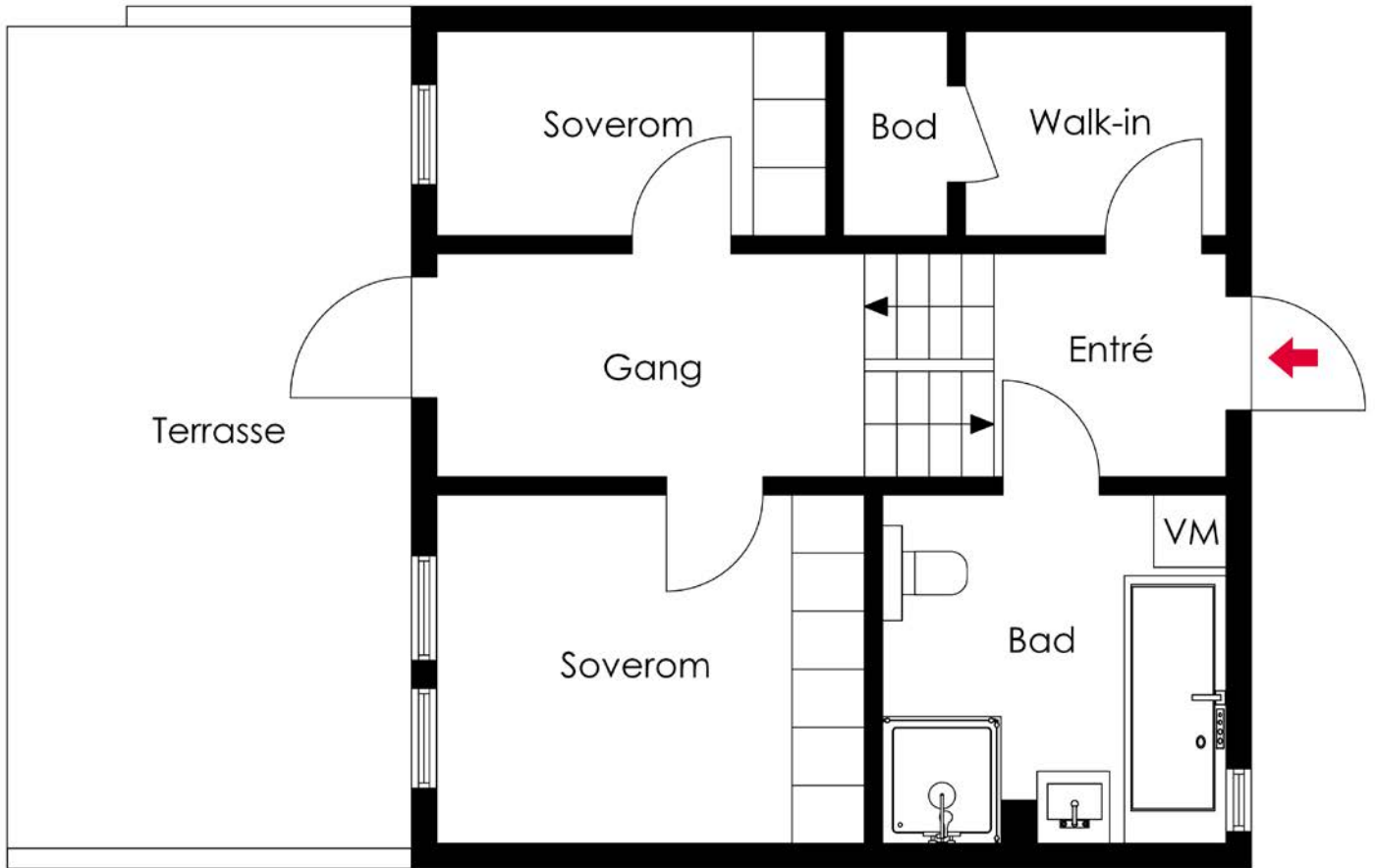




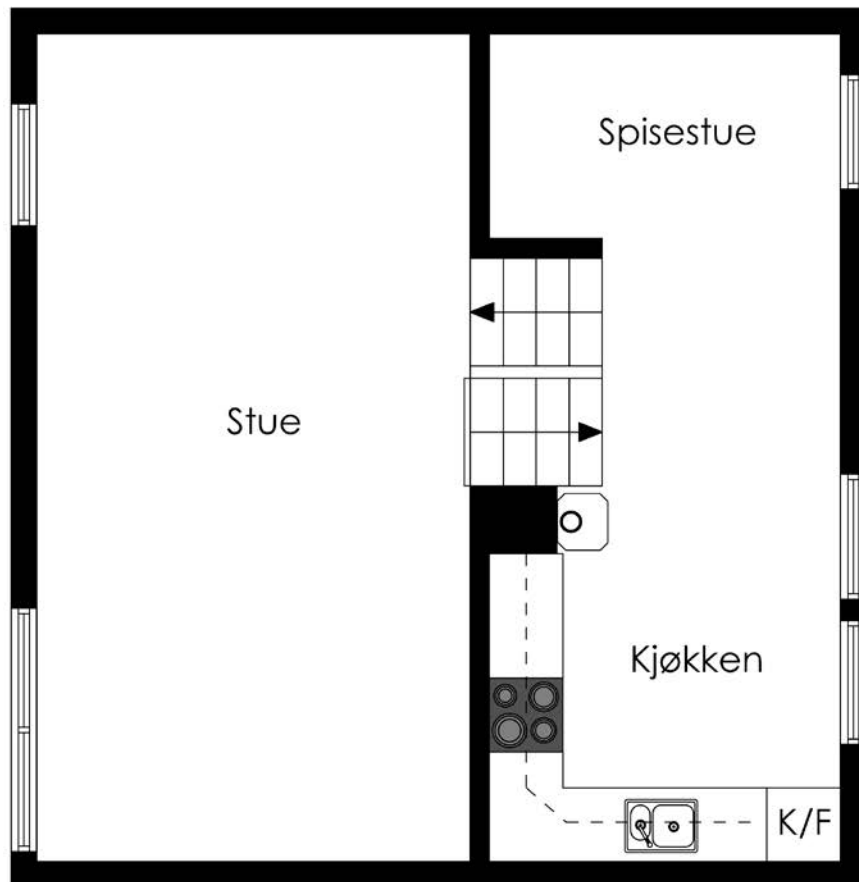
Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en sentral og tilbaketrukket bolig i en av Tønsbergs mest etterspurte adresser.



Med boligen følger parkeringsplass i rekke med installert elbil-lader.



aktiv.



aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Severin Kjærs vei 4 B, 3117 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1010, bnr. 235

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 12224-1545

Referansenummer: LY1205

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler et rekkehus med opprinnelse fra 1963, oppført i tre over grunnmur i støpt betong. Det er garasjeplass på 21 m² i felles rekke som følger leiligheten iflg. selger. Dette er et rekkehus som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Stedvise utbedringer og oppgraderinger må likevel påregnes. På bad er det blant annet observert noe svake og ufagmessige løsninger, og det er en del skjevheter i bygget som følge av eldre setninger i grunn og fundamenter. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Det er opplyst at det meste av trekledning er skiftet i perioden 1999 til 2003. Det er taktekingen er av stål/aluminiumsplater, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Eier opplyser at det ble lagt ny takteking, takrenner og beslag i 2022. Arbeid utført i 2022 er gjort av fagfolk i regi av borettslaget. Skrånende takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Eier opplyser imidlertid at takkonstruksjon ble etterisolert i 2022 i forbindelse med ny takteking. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1980 tallet. Det er skiftet noen glass ved behov. Det er inngangsdør i tre, fra 2012 og terrassedør i tre, fra 2007. Terrassen i tre er fra 2009.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. I perioden 2021 til 2023 ble det lagt nytt laminatgulv på kjøkken/stue, samt at vegger ble malt. I samme periode ble det også skiftet veggplater på kjøkken. I 2002 ble det montert nye innerdører. Ellers er overflater av eldre dato. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Sotluke er plassert på bad. Det er vedovn på kjøkken. Eier opplyser at det ble montert ny vedovn i 2013. Pipen er fra byggeår. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til krypkjeller fra luke i bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad sist pusset opp i 2008. Innredet med vegghengt toalett, servant, badekar, vaskemaskin og dusjkabinett. Det er to sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. I 2016 ble deler av gulvet pusset opp på nytt.

Opplysninger gitt av selger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid utført på bad er gjort som egeninnsats av tidligere eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2024. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Arbeid utført på kjøkken i 2024 er gjort av fagfolk iflg. selger. Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran plassert i vegg på bad. Det er kobberør og plastrør i bygget. Kobberørene er fra byggeår. Plastrør (rør-i-rørsystem) ble antatt montert i 2008 i forbindelse med arbeid utført på bad. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på soverom, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2021, plassert i krypkjeller. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er fra byggeår og fra 2008.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Eier opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2008. Det ble også foretatt noe mindre utskiftninger i 2020, samt at det ble foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 2008 og i 2016. Det er også montert billader i garasjen i senere tid. Deler av EL- anlegget er fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

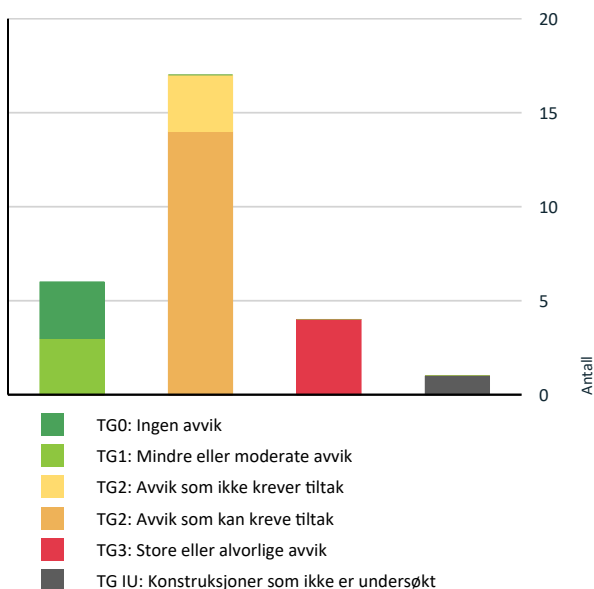
[Gå til side](#)

Rekkehus

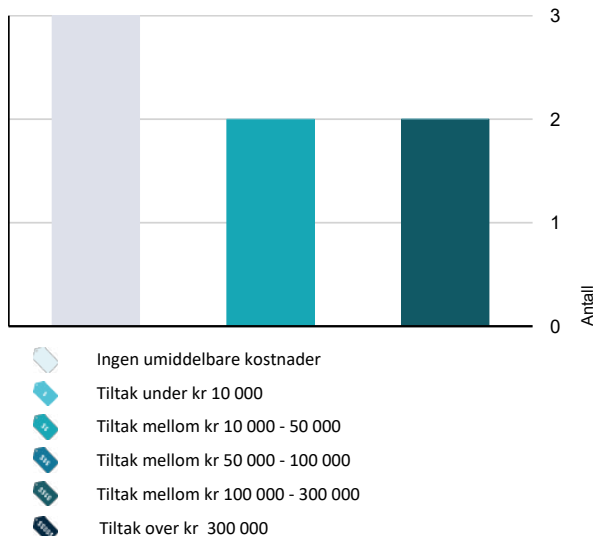
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 1. etasje. > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje. > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. etasje. > Kjøkken med spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser at det ble lagt ny taktekking i 2022. Arbeid utført i 2022 er gjort av fagfolk i regi av borettslaget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2022. Arbeid utført i 2022 er gjort av fagfolk i regi av borettslaget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert stigetrinn til pipe på tak, men det mangler innfesting for stige på det nederst trinnet iflg. Vestfold Interkommunale Brannvesen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfesting for stige må påregnes montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Det er opplyst at det meste av trekledning er skiftet i perioden 1999 til 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette kan øke faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever straktiltak. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skrånende takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Eier opplyser imidlertid at takkonstruksjon ble etterisolert i 2022 i forbindelse med ny taktekking.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Eier opplyser at det i forbindelses med utskifting av taktekking i 2022, var noe vanninnslag i himling på kjøkken. Fukten ble fjernet ved bruk av avfukter. Arbeid med utbæringer ble gjort av de som skiftet taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1980 tallet. Det er skiftet noen glass ved behov.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er noe fukt- og kondensmerker i karmen. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og på sikt bør de fleste vinduer påregnes skiftet. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Dører

Inngangsdør i tre, fra 2012 og terrassedør i tre, fra 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe krakelering i maling på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever straktiltak, men på sikt er det behov for noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre over terreng, fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse bærer preg av noe elde og slitasje, og det stedvis noe løse gulvbord og oppsprukket treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og stedvis utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. I perioden 2021 til 2023 ble det lagt nytt laminatgulv på kjøkken/stue, samt at vegger ble malt. I samme periode ble det også skiftet veggplater på kjøkken. I 2002 ble det montert nye innerdører. Ellers er overflater av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater som er av eldre dato bærer preg av elde og slitasje, og det er noe merker på vegger og gulv etter bruk og tidligere innredning. Det er sprekk på en flis i gang, og overflater i bod preges av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og vedlikehold må påregne

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter på alle plan, og på det meste er det målt over 5 cm høydeforskjell. Dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Sotluke er plassert på bad. Det er vedovn på kjøkken. Eier opplyser at det ble montert ny vedovn i 2013. Pipen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer. På befaringsdagen ble det fra sotluke observert mye sot i pipen, og dette tyder på at pipe ikke har vært feid på en god stund.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle forskriftsmangler. Pipe bør påregnes feid.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til krypkjeller fra luke i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

I kjeller er det stedvis målt høyere fuktverdier enn normalt, dette antas som følge av generell fukt i kjeller. Det er saltutslag nederst på murvegger, og dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at borettslaget har sett på problemer med fukt i kjeller, og det er bestemt at tiltak skal iverksettes. Det er blant annet planlagt å legge pukk og plast på grunnen, samt at krypkjeller skal ventileres bedre. Eventuelt fuktskadede materiale skal skiftes.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

Åpninger på rekkverk og mellom trappetrinn er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det må monteres rekkverk og håndløper der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE. > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad sist pusset opp i 2008. Innredet med vegghengt toalett, servant, badekar, vaskemaskin og dusjkabinett. Det er to sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. I 2016 ble deler av gulvet pusset opp på nytt. Opplysninger gitt av selger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid utført på bad er gjort som egeninnsats av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Arbeid utført på bad bærer preg av grov og ufagmessige utførelse. Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, og dette kan føre til at gulv ikke er tett. I dusjsone er det i senere tid fjernet en rekke med sokkelflis på gulv, men dette har ført til skader på gulv, og tilstøtende fliser. Det er ikke varmekabler i dusjsone, og under badekar kan det se ut som at membran i gulv er smurt utenpå veggflis. Det er ikke tilluft i dør, og manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon. Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget susterne er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE. > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er fra luke i vegg, mellom badekar og dusj mulighet for å måle fukt i vegg mot dusjsone. Det ble på befaringsdagen ikke målt fukt av betydning.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

2. ETASJE. > KJØKKEN MED SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2024. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Arbeid utført på kjøkken i 2024 er gjort av fagfolk iflg. selger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE. > KJØKKEN MED SPISESTUE

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran plassert i vegg på bad. Det er kobberør og plastrør i bygget. Kobberørene er fra byggeår. Plastrør (rør-i-rørsystem) ble antatt montert i 2008 i forbindelse med arbeid utført på bad. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på soverom, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vannrørene som er fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid, og kan derfor ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger som er fra byggeår nærmer seg.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er fra byggeår og fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør som er fra byggeår nærmer seg.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021, plassert i krypkjeller.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Eier opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2008. Det ble også foretatt noe mindre utskiftinger i 2020, samt at det ble foretatt noe utskiftinger i forbindelse med arbeid utført på bad i 2008 og i 2016. Det er også montert billader i garasjen i senere tid. Deler av EL- anlegget er fra byggeår.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeid utført i perioden 2016 til 2020 er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2016 er ukjent. Eier opplyser at Elbil-lader og varmepumpe er installert av familiemedlem som er elektriker innenfor sterkstrøm/E-verket.
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 fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2016 til 2020. Ellers mangler det dokumentasjon og samsvarserklæring på resten av anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvis utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i krypkjeller og i bygget generelt som tyder på setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- I krypkjeller er det indikert noe fukt i nedre del av murvegg, samt at det er noe fuktmerker og saltutslag på grunnmur. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

I krypkjeller er det observert sprekker og riss på grunnmur, og dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

! TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt. Det er ikke registrert forhold av betydning hva gjelder fall mot grunn. Fall på terreng under terrasse er ikke mulig å vurdere.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

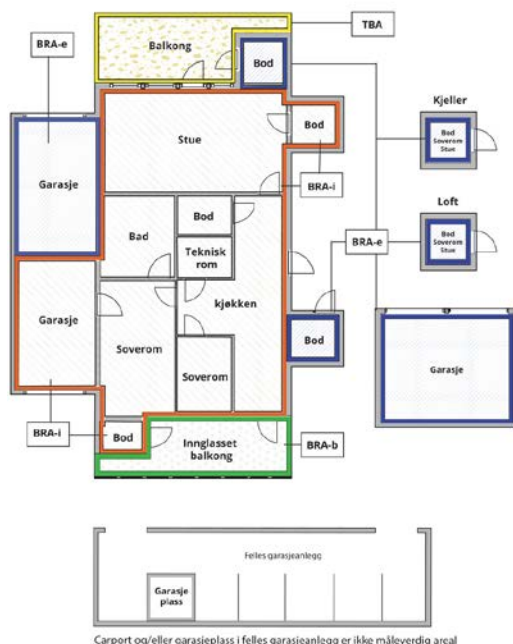
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje.	46			46	
2. etasje.	49			49	
SUM	95				
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje.	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 soverom, Bod		
2. etasje.	Kjøkken med spisestue, Stue		

Kommentar

Det er garasjeplass på 21 m² i felles rekke som følger leiligheten iflg. selger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da dagens standard sammenligner eiendommene med nye krav, vil det alltid være avvik i henhold til dagens byggt teknisk forskrift. I krypkjeller er det ikke brannvegger mellom boenheter, og ved eventuell brann i bygget vil manglende brannvegger fører til lettere spredning av brann og røyk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	89	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Vibeke Torgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1010	235		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Severin Kjærs vei 4 B

Hjemmelshaver

Heimly Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HEIMLY BORETTSLAG	953208342			Bårnes Ola Sønju, Torgersen Vibeke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Siste hjemmelsovergang

År
2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	05.04.1964		Gjennomgått	1	Nei
Tagninger	29.09.1961		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LY1205>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250045	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vibeke Torgersen	Ola Sønju Bårnes

Gateadresse	
Severin Kjærs vei 4B	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3117

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 1312250045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi kjenner til dårlig utført arbeid, viser til tilstandsrapport.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad renoverert av tidligere eier. Vi har satt inn dusjkabinett Mimes brønn & pumpe-teknikk VVS byttet varmtvannsbereider i 2021

Arbeid utført av

Mimes brønn & pumpe-teknikk VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll iforbindelse med at toalettet har vært tett en gang. Gamle rør.

Arbeid utført av

Terjesen Rørleggerfirma

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag på bakken i jordkjeller. Plast og pukk vurderes av borettslaget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble byttet tak i 2022, og under arbeidet kom det noe vann inn gjennom tak på grunn av dårlig tetting av taket under arbeid. Ble utbedret med avfukter og ikke merket problemer senere.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke utover det takstrapport nevner.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sølvkre er sett få ganger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Norges Elektro gjorde installasjoner på nytt kjøkken mars 2024. Elbil-lader og varmepumpe er installert av elektriker, men ikke fått papirer.

Arbeid utført av

Norges Elektro

Filer

[NELFO Risikovurdering .pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert i garasje 2021.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak i 2022. Ble også da isolert bedre.

Arbeid utført av

Rune W Johansen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tatt opp i årsmøte at det er ønskelig å bytte vinduer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[FDV-dokumentasjon.Pdf](#)

[Faktura.pdf](#)

Document reference: 1312250045

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Torgersen	426e8608192f5266f62ea 69546f54403c5a8081b	26.05.2025 18:48:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Sønju Bårnes	4e2280e2999710d5aa88f b7554d0d897d157af18	26.05.2025 18:49:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250045

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

Nabolagsprofil

Severin Kjærs vei 4B - Nabolaget Heimdal - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Severin Kjærs vei Vinjes vei Linje 110	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	13 min 1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	18 min 1.4 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	18 min 1.4 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Tønsberg	4 min
Halfdan Wilhelmsens Allé 23	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

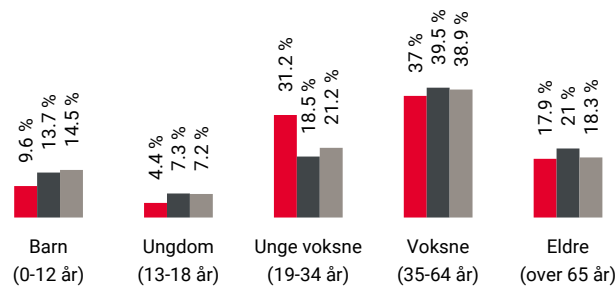
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal	1 017	623
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvangkirken barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.5 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 0.8 km

Dagligvare

Meny Heimdal PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Heimdalsvingen	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



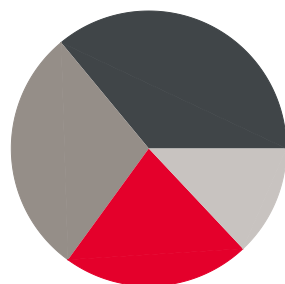
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Hedrumgata Balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	EVO Tønsberg	5 min	
	Sporty24 Tønsberg	10 min	

Boligmasse



22% enebolig
36% rekkehus
29% blokk
13% annet

«Rolig og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Farmandstredet

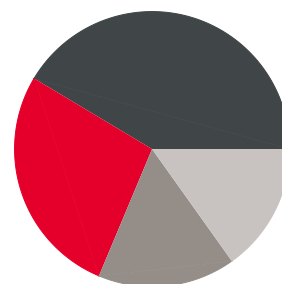
14 min



Sykehusapoteket Tønsberg

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



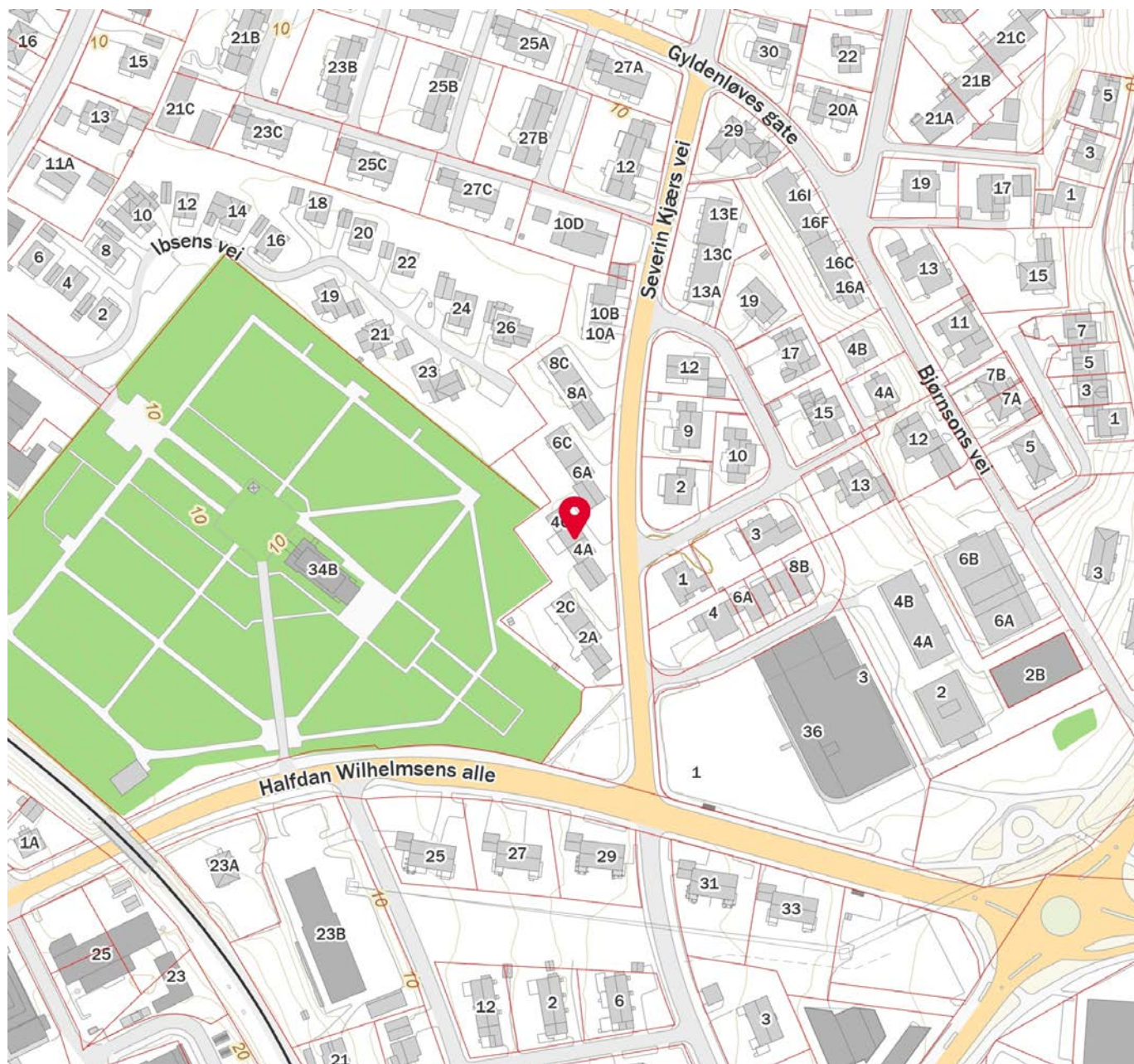
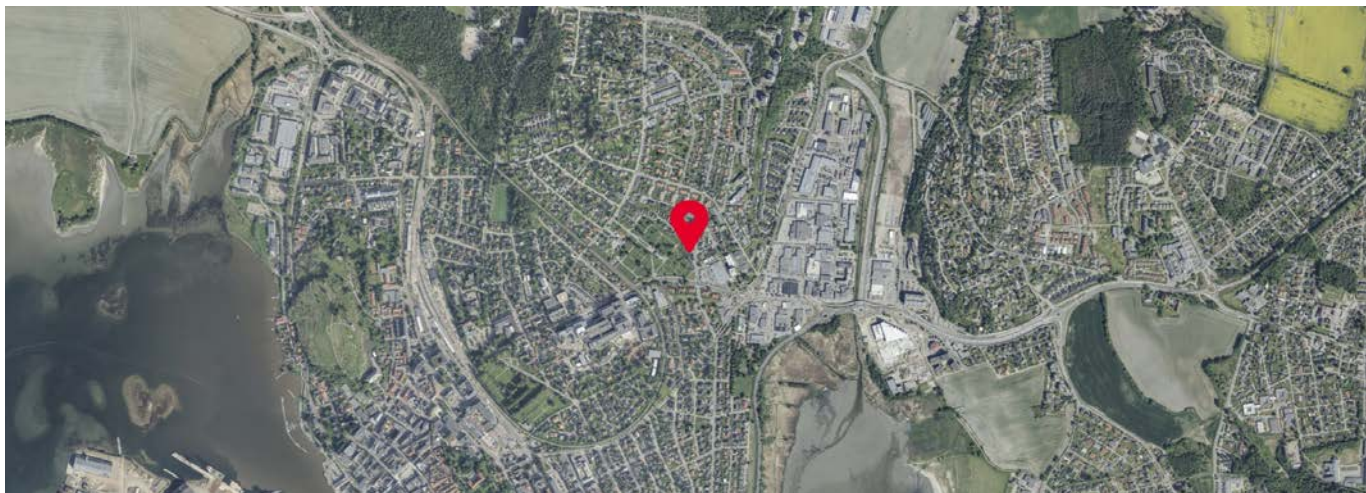
0%

64%

Heimdal
Tønsberg
Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3136

HEIMLY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HEIMLY 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:

20. mai 2025 kl. 18:00, Gressbanen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIMLY BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS Eiendomsforvalter Beate Karterud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3136 Kommentarer til årsregnskapet.pdf

2. 3136 Årsregnskap 2024.pdf

3. Revisjonsberetning_3136.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Plathan Tollefsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Margrethe Vermelid
- Bente Stubben

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Anne Elisabeth Ottersen
- Ranveig Linnestad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bente Stubben

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vibeke Torgersen
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

- Oppfølging av reklamasjon takarbeider. Det ble brukt samme pipebeslag som før, og disse er det hull i som må utbedres til våren 2025.
- Nye pipehatter
- Råteskade hos 10 har blitt utbedret. Fuktprosessen er stoppet, og bjelker er forsterket.
- Endring av Telenor abonnement. Total besparelse 37.000kr.
- Sjekket garasjeporter som har skade, og det ble anbefalt å ikke gjøre noe med det nå. Gjøre vedlikehold av portene fremover.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 605 100,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025, fra 01.02.2025 til kr 7500,- .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HEIMLY BORETTSLAG
ORG.NR. 953 208 342, KUNDENR. 3136

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		636 608	725 053
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		114 676	80 034
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-145 315	-167 990
Innsk. øremerk. bankkto		-874	-489
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-31 513	-88 445
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		605 095	636 608

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	610 682	641 725
Kortsiktig gjeld	-5 587	-5 117
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	605 095	636 608

HEIMLY BORETTSLAG
ORG.NR. 953 208 342, KUNDENR. 3136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 260 000	1 056 975	1 260 000	1 353 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 260 000	1 056 975	1 260 000	1 353 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-6 345	-6 345	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 200	-6 017	-4 800	-6 500
Forretningsførerhonorar		-89 595	-85 085	-90 190	-95 000
Konsulenthonorar	6	-2 975	-2 519	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-51 540	-3 548	-32 000	-32 000
Forsikringer		-108 754	-92 270	-101 500	-122 000
Kommunale avgifter	8	-266 679	-238 132	-262 000	-301 000
Energi/fyring		-40 156	-33 995	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-109 312	-116 000	-121 000
Andre driftskostnader	9	-147 902	-34 772	-22 300	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-772 852	-659 993	-725 135	-803 550
DRIFTSRESULTAT		487 148	396 982	534 865	549 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 188	16 536	0	0
Finanskostnader	11	-399 660	-333 484	-400 000	-407 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-372 472	-316 948	-400 000	-407 000
ÅRSRESULTAT		114 676	80 034	134 865	142 450
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		114 676	80 034		

HEIMLY BORETTSLAG
ORG.NR. 953 208 342, KUNDENR. 3136

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 172 473	2 172 473
Tomt		1 472 418	1 472 418
Miljøbankkonto, øremerket		27 152	23 082
SUM ANLEGGSMIDLER		3 672 043	3 667 973
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	57 809
Driftskonto OBOS-banken		174 089	62 587
Sparekonto OBOS-banken		436 594	521 329
SUM OMLØPSMIDLER		610 682	641 725
SUM EIENDELER		4 282 726	4 309 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	13	-2 587 616	-2 702 292
SUM EGENKAPITAL		-2 586 116	-2 700 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 595 445	6 740 760
Borettsinnskudd	15	242 100	242 100
Avsetning bomiljøtiltak	16	25 709	22 513
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 863 254	7 005 373
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 424	2 993
Påløpte renter		2 163	2 124
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 587	5 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 282 726	4 309 698
Pantstillelse	17	9 242 100	9 242 100
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 13.03.2025
Styret i Heimly Borettslag

Vibeke Torgersen/S/
Tollefsen/S/

Magne Gjerstad/S/

Mari Plathan

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 260 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 260 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 975
SUM KONSULENTHONORAR	-2 975

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 063
Drift/vedlikehold VVS	-1 478
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-51 540

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-266 679
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-266 679

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-28 119
Andre fremmede tjenester	-209
Andre kontorkostnader	-355
Telefon, annet	-116 788
Bank- og kortgebyr	-2 058
Velferdskostnader	-373
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 902

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 139
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 049
SUM FINANSINNTEKTER	27 188

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-399 660
SUM FINANSKOSTNADER	-399 660

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	2 172 473
SUM BYGNINGER	2 172 473

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.1010/bnr.235

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

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-7 185 000
Nedbetalt tidligere	444 240
Nedbetalt i år	145 315
	-6 595 445

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 595 445
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-242 100
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-242 100
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 709
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 709
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	242 100
Pantelån	6 595 445
TOTALT	6 837 545

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

Bygninger	2 172 473
Tomt	1 472 418
TOTALT	3 644 891

Resultatanalyse 2024

Heimly Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 260 000	1 260 000	0	0 %
Sum driftsinntekter	1 260 000	1 260 000	0	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-7 050	-6 345	705	-11 %
Styrehonorar	-50 000	-45 000	5 000	-11 %
Revisjonshonorar	-5 200	-4 800	400	-8 %
Forretningsførerhonorar	-89 595	-90 190	-595	1 %
Konsulenthonorar	-2 975	-2 000	975	-49 %
Kontingenter	-3 000	-3 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-51 540	-32 000	19 540	-61 %
Forsikringer	-108 754	-101 500	7 254	-7 %
Kommunale avgifter	-266 679	-262 000	4 679	-2 %
Energi/fyring	-40 156	-40 000	156	0 %
TV-anlegg/bredbånd	0	-116 000	-116 000	100 %
Andre driftskostnader	-147 902	-22 300	125 602	-563 %
Sum driftskostnader	-772 852	-725 135	47 717	-7 %
Driftsresultat	487 148	534 865	47 717	9 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	27 188	0	-27 188	100 %
Finanskostnader	-399 660	-400 000	-340	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	-372 472	-400 000	-27 528	7 %
Årsresultat	114 676	134 865	20 189	15 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HEIMLY BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEIMLY BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-21 13:27:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ECU1K-IJC4P-U0PBT-HDPWO-W2AXE-ZOHIJ

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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

18 av 20

Revisjonsberetning_3136.pdf.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 3136 Selskapsnavn: HEIMLY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Vedtekter for Heimly Borettslag

org. nr: 953 208 342

vedtatt på ordinær generalforsamling 07.05.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder 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 pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Heimly borettslag.

Vedtatt på generalforsamling 28. april 2014

Det skal være trivelig å bo i et borettslag. Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal også først og fremst sikre beboerne ro, orden og hygge i og rundt hjemmene.

Hver enkelt beboer kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø som også innebærer at man tar hensyn til naboene.

1. Etter kl.23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at naboer ikke forstyrres. For spesielle situasjoner som kan medføre vesentlig støy bør det gis nabovarsel. Det er en selvfølge at alle får nattero.
2. Det er alles ansvar at felles arealer blir klippet og holdt pene og ryddige. Det bidrar til godt bomiljø.
3. Banking, snekring, boring, plenklipping og lignende er ikke tillatt etter kl.20.00. Søndag og helligdager tar vi fri. Vis også hensyn til hverandre ved og la vær å henge ut klesvask på disse dagene.
4. Som hovedregel skal kjøretøy parkeres i egen garasje. Gjester kan parkere foran garasjeport/ postkasser.
For ikke å hindre adkomsten,(brann,ambulanse og varelevering) kan bare den innerste leiligheten parkere ved egen dør.
Garasjedørene lukkes og låses av sikkerhetsmessige og estetiske grunner.
5. Det er ikke anledning til å lagre «diverse» på fellesarealer.
6. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med hund/katt(husdyr). Styret kan vedta at dyrehold tillates på særskilt grunnlag.
7. Andelseier må søke styret ved bruksoverlating/fremleie/utleie.
Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Husordensreglene er lest og godtatt:

Dato: _____

Signatur Andelseier _____

Leilighet nr. _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Heimly Borettslag

Organisasjonsnummer: 953208342

Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, I hagen eller hos styreleder .

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

OBOS Eiensomsforvalter, Beate Karterud, er valgt.

✓ 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 minst en eier som protokollvitne

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 Beate Karterud foreslått. Som protokollvitne ble Svein Dokken valgt.

✓ 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av styreleder, styremedlem og varamedlemmer

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Vibeke Torgersen

Følgende stilte til valg:

Vibeke Torgersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Magne Gjerstad

Følgende stilte til valg:

Magne Gjerstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bente Skubben

Anne-Margrethe Vermelid

Følgende stilte til valg:

Bente Skubben

Anne-Margrethe Vermelid

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Vibeke Torgersen

Følgende stilte til valg:

Vibeke Torgersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Wrige

Følgende stilte til valg:

Dag Wrige

9. Valg av valgkomite

Innstilling

Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ranveig Linnestad

Anne Elisabeth Ottersen

Følgende stilte til valg:

Ranveig Linnestad

Anne Elisabeth Ottersen

Møteleder: Beate Karterud /S/

Protokollvitne: Svein Dokken /S/



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Morten Jensen
Direkte tlf: 98 26 30 43
Vår ref.: 2017002892
Deres ref.:

Vår dato: 16.02.2021

Heimly Borettslag v/ Anita Grønvold
Postboks 293 Sentrum
3101 TØNSBERG

Heimly Borettslag - 1010/0235 - Tønsberg kommune rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 08.02.21 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Andelshavere
For VIB: Morten Jensen

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Postadresse:
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Kopstadveien 11, Nykirke

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik

Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

1. Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
2. Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
3. Gradering 3, er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Severins Kjærs Vei 2A

Gradering 1

Avvik 1

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 2B

Gradering 2

Avvik 2

Beskrivelse av avviket

1.etg

Ildstedet Jøtul Betha Combi er feil montert, den skal stå minst 60 cm fra brennbart materiale.

Gradering 1

Avvik 3

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 2C

Gradering 1

Avvik 4

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 4A

Gradering 1

Avvik 5

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 4B

Gradering 1

Avvik 6

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 4C

Gradering 1

Avvik 7

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 6A

Gradering 1

Avvik 8

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 8A

Gradering 2

Avvik 9

Beskrivelse av avviket

1.etg

Ildstedet Scandia cb er feil montert, den skal stå minst 60 cm fra brennbart materiale.

Avvik 10

Beskrivelse av avviket

1.etg

Røykrøret fra Scandia cb stikker inn i røykløpet i skorsteinen, det skal slutte jevnt med røykløpets innvendige kant

Gradering 1

Avvik 11

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 8B

Ikke tilkoblet ildsted.

Severins Kjærs Vei 8C

Gradering 1

Avvik 12

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 10A

Gradering 1

Avvik 13

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 10B

Gradering 1

Avvik 14

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Severins Kjærs Vei 10C

Gradering 1

Avvik 15

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Lagertanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende, eventuelt med annet anerkjent materiale, i stedet for oppgraving. I slike tilfeller skal fylle- og lufterledninger fjernes.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Morten Jensen
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	1010	235	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	161996041	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6571522 Øst: 581113 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	03.09.1962	11.02.2002	
IG-Igangsettingstillatelse	03.09.1962	11.02.2002	
TB-Tatt i bruk	05.03.1964	11.02.2002	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	Severin Kjærs vei 4B	1010	235	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Referanse

B-Bygningrådsvedtak: 120/62

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

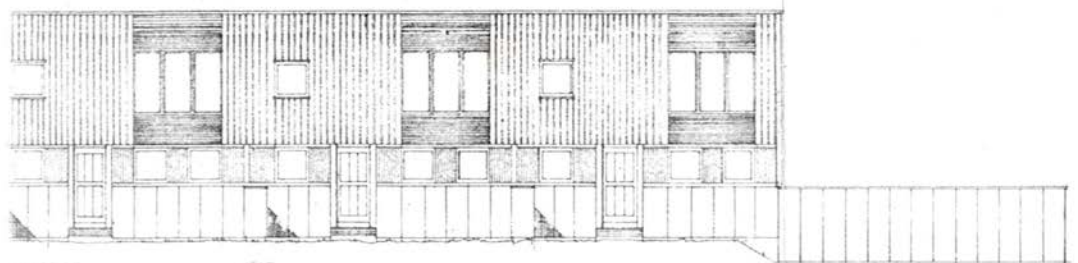
--

Tegnforklaring

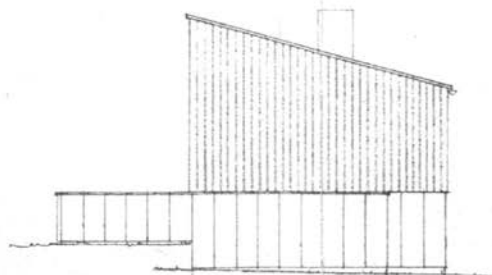
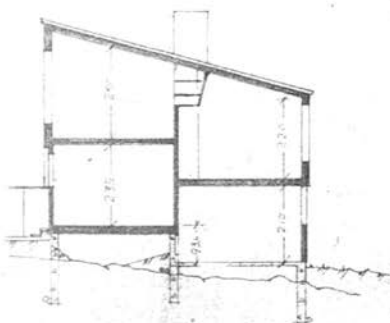
	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Avløp_felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
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



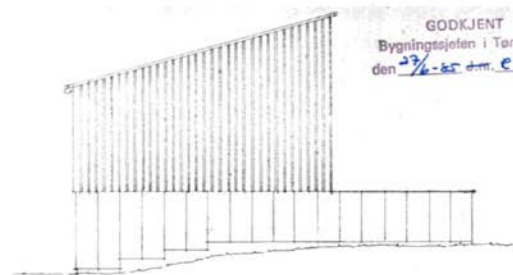
INGANGSSIDE ØST



BAGSIDE VEST



SYD



NORD

GODKJENT
Bygningstjefen i Tønsberg
den 27. 6. 85 d.m. C 42/3

Byggesak i Tønsberg
17 JUN 1985

Medarbejder: Sak R. 95-1985
Arkitekt:



TYPE C 42 3-HÅND

REKKEHUS 80 M² + 3
BOLIGPLATE (1/2 KJELLER)
TIL 2 SÅSSE BOLLER
NØBLANDSFOR BUND
ARKITEKTKONTORET
TROMSØHOLMEN 61 61 0340 T 572970

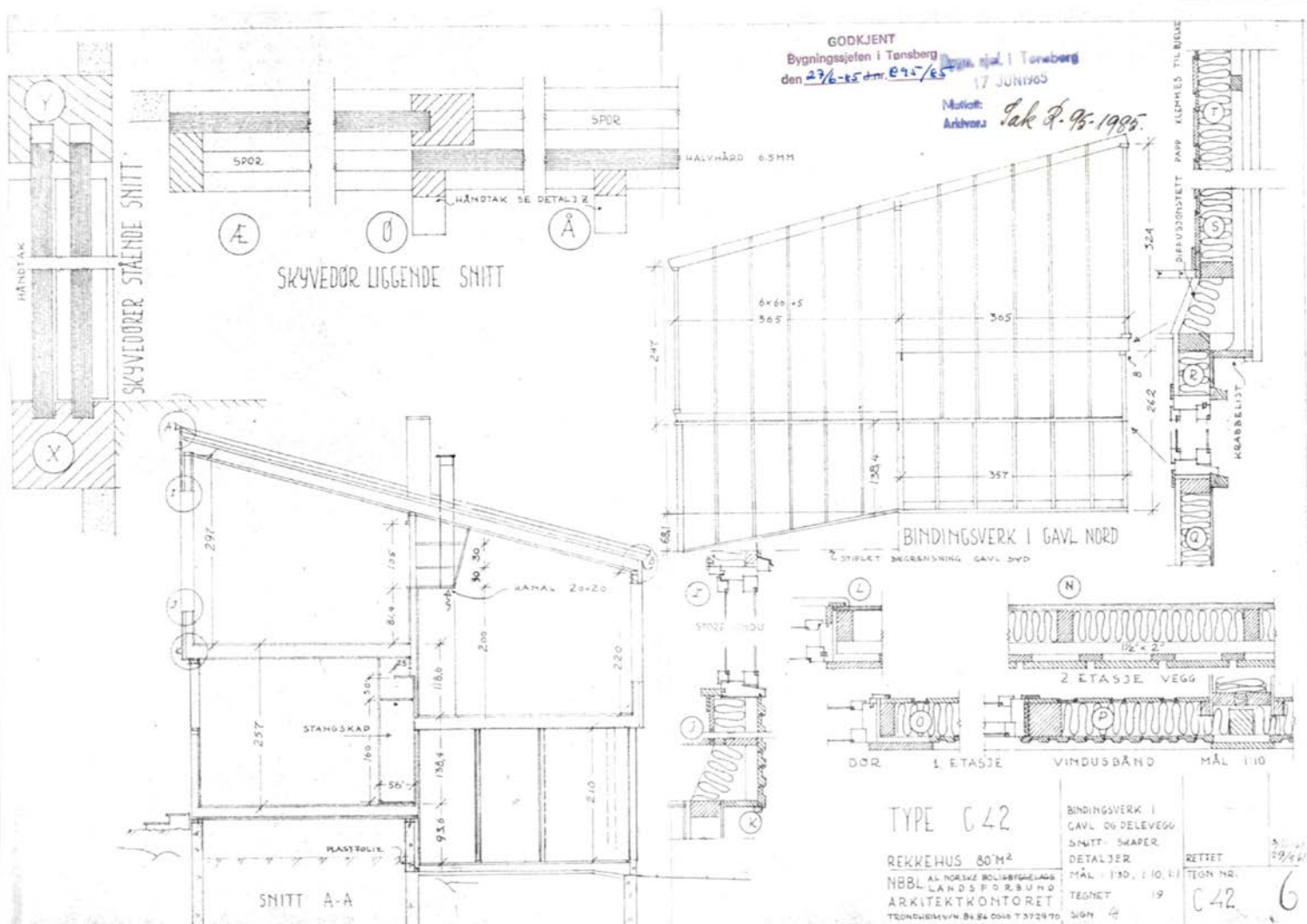
PLAHER
SNITT
FASADER

MÅL 1:100
TEGNET 4/11 1987
SICH 4

LETTER SJEKKE
BETJEN

TEGN.NR.

C 42/3

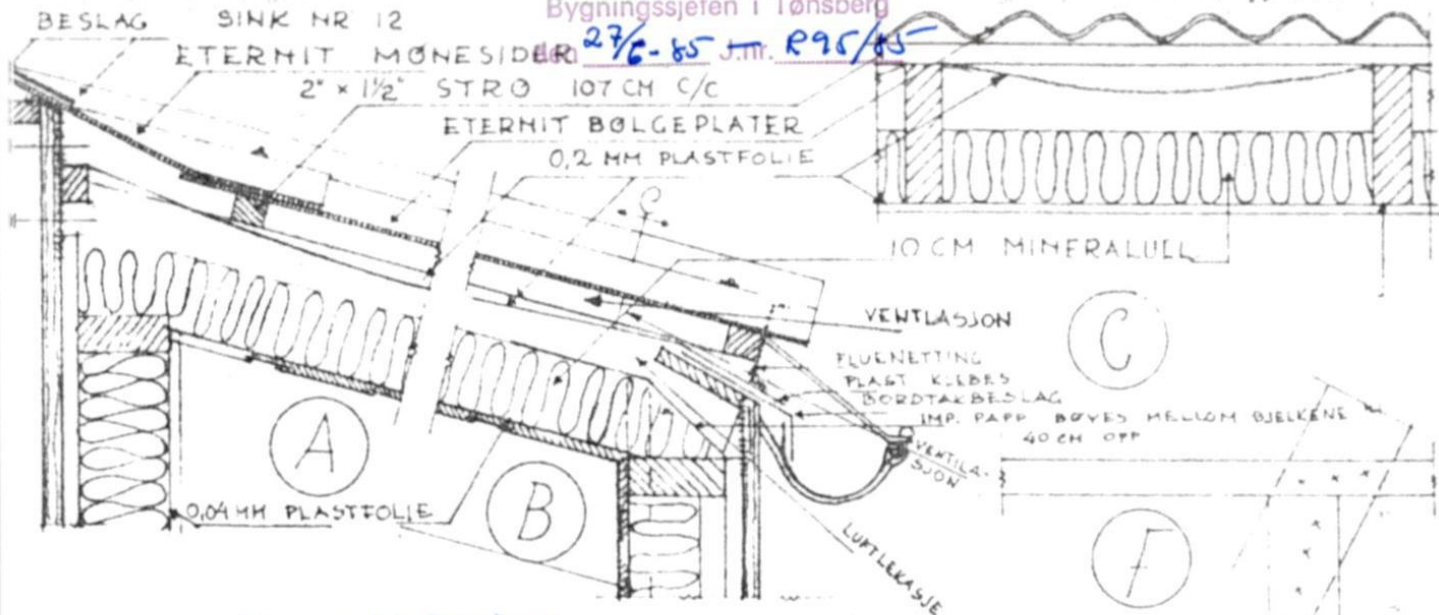


GODKJENT

Bygn. anm. nr. 1962

Bygningssjefen i Tønsberg

27/6-85 J.M. R95/85



Bygn. sjef. i Tønsberg

17 JUN 1985

TAKDETALJER

Metode:
Arkivnr:

Tak P. 95-1985

1/2" x 2" SPIKERSLAG
UTEN PÅ STOLPENE

1/2" x 5" SKRÅSTAG
FELLES INN PÅ
INNENSTØLPER

LOKKSIVILL
2" x 5 1/2"

0,04MM PLASTFOLIE OVER BJELKENE

4" x 4" UNDERGURT

DETALJER

EDITTREDENDE VEG 119

GARASJE PLATE

HEIMDAL BORETSLAG.

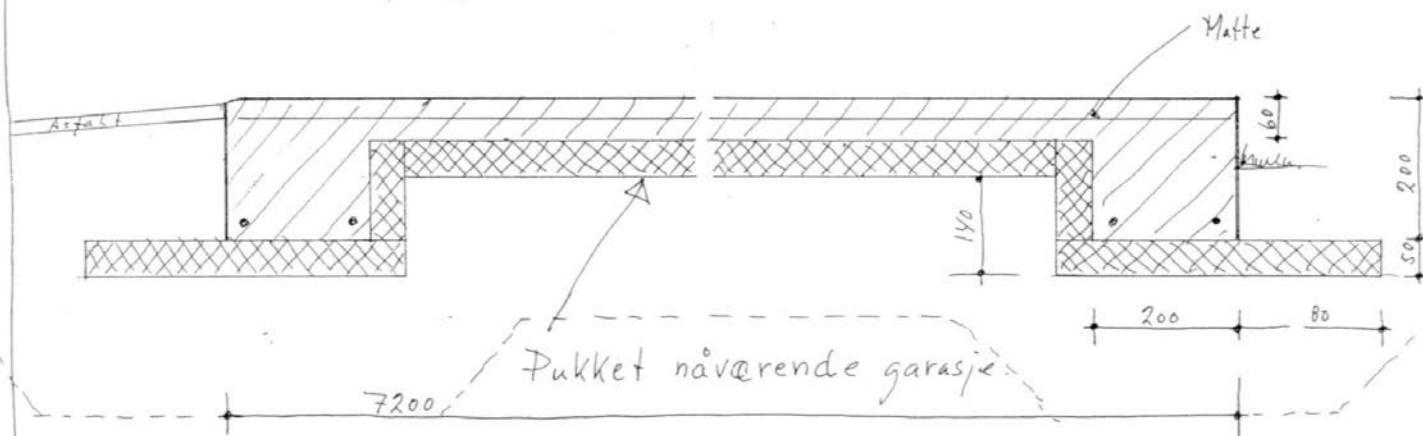


01P7A/79318

Nytt dokument

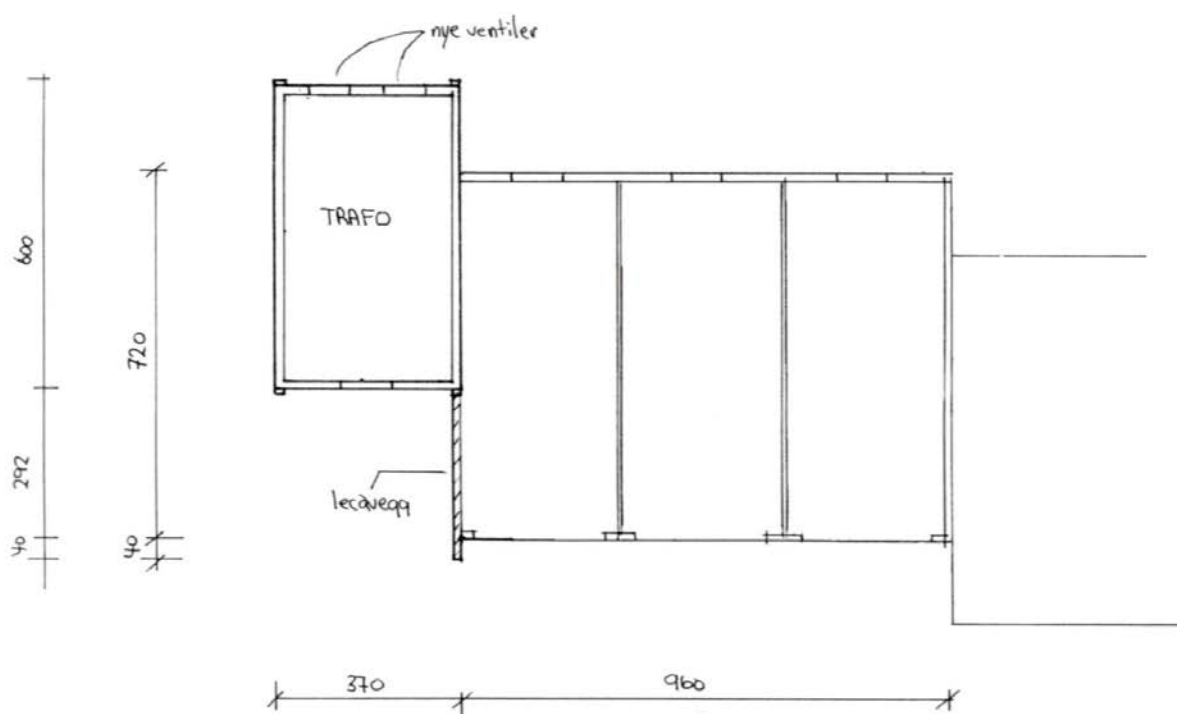
Garasjer - 1010/235

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.11.93 sak 609/93



M = 1:5

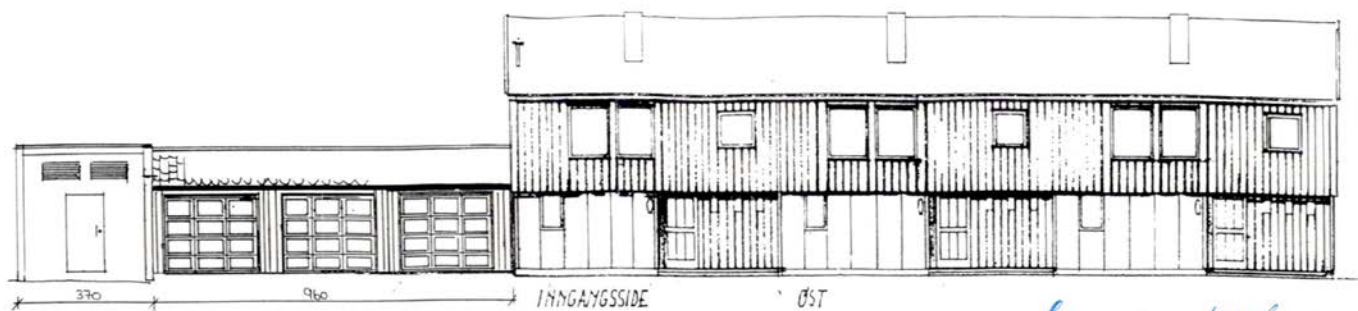
Tørny 2/9-93.



Garasjer 1010/235

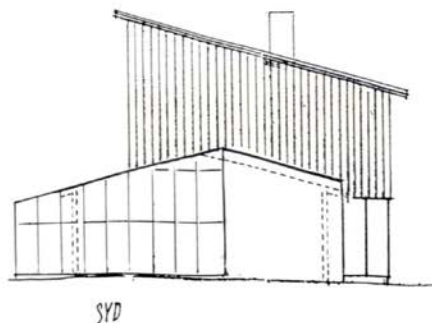
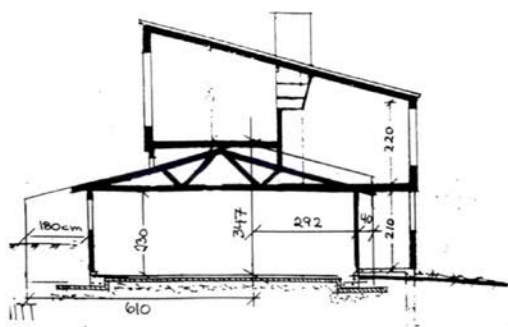
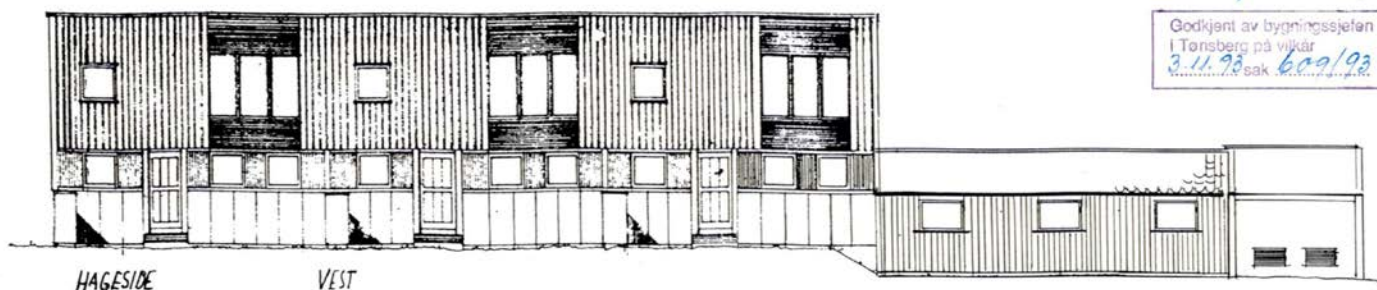
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.11.93 sak *609/93*

Heimly Borettslag
Garasjer med trafø
1:100 22.10.93 SFL



Garasjer, 1070/235

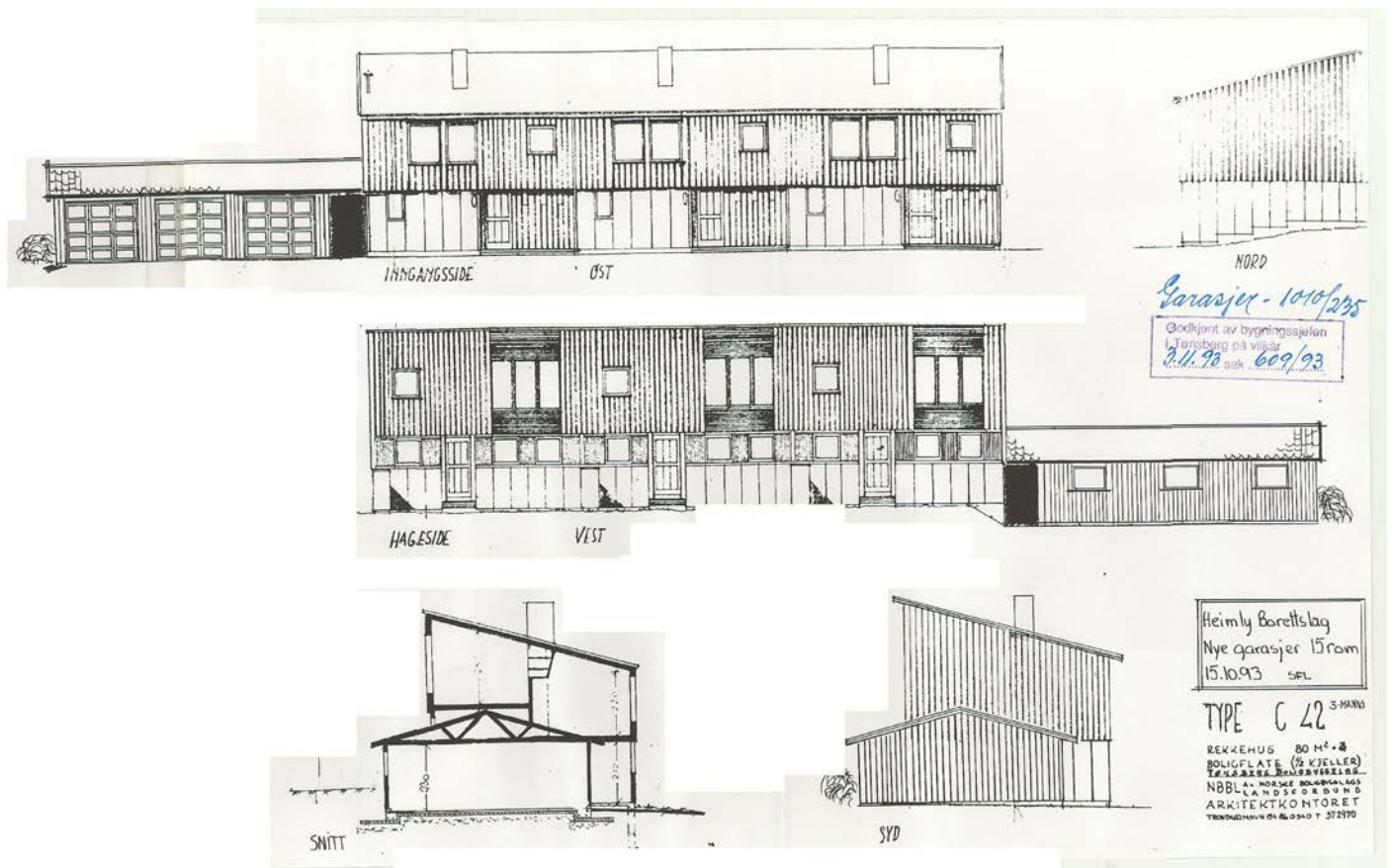
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.11.93 sak 609/93



Heimly Borettslag
Garasje med trøfo
22.10.93 SFL

TYPE C 42 3-HÅNNS

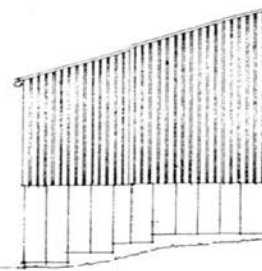
REKKEHUS 80 M² + 2
BOLIGFLATE (1/2 KJELLER)
TILHØRER BORETTSLAG
NBBL LANDSFOREBUND
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVN 54 & 0340 T 372970





INGANGSSIDE

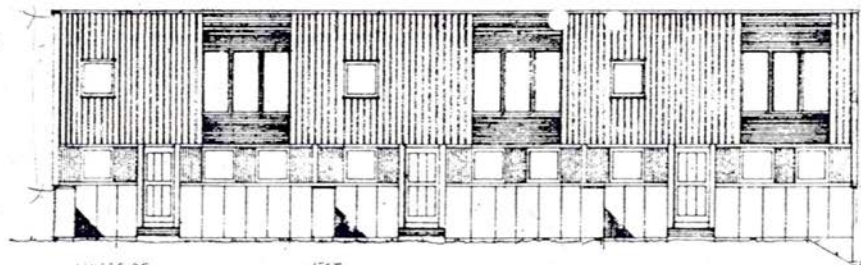
ØST



NORD

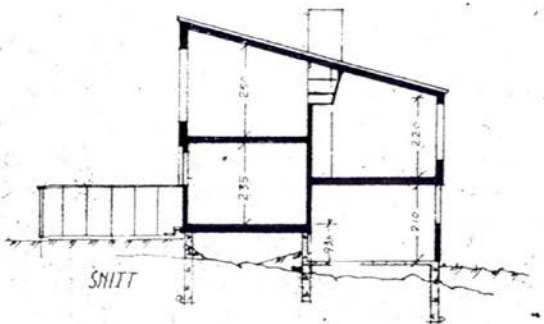
FASADEERING 04.09.02 / TAKOVERBYGG I NAGDE.
SEVERIN VÆRSTU. 2-4-6-8-10
SIT TON'S BERG.

NABO SAMTYKKE

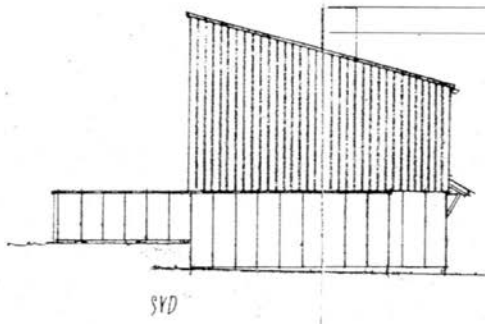


VÆSTSIDE

VEST



SNITT



SYD

DFUM-222/02

TE
NBBL AL HORSLE BOLIG
LANDSFOR BUND
ARKITEKTKONTOR ET
TILBUD I HØVINGEN 05.05.02 T 572970

HJENTHUS HAVER

GNR.

BNR.

Bekrefter tiltaket OK.
m/underskrift.

1010

1010

259

Steinar Norheim

1010

226

Karl Engchaugen

1010.

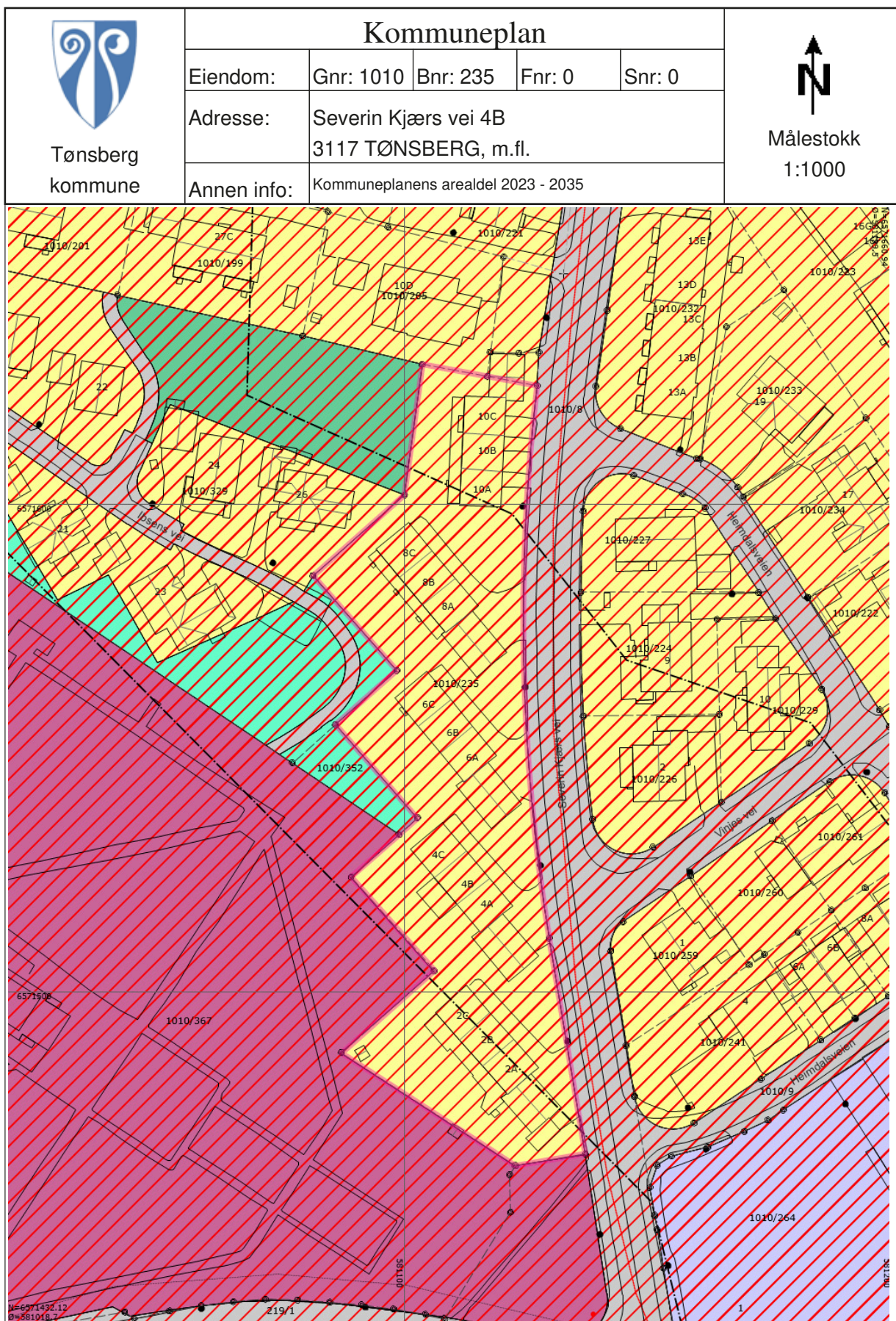
224

Jagtar Singh

1010.

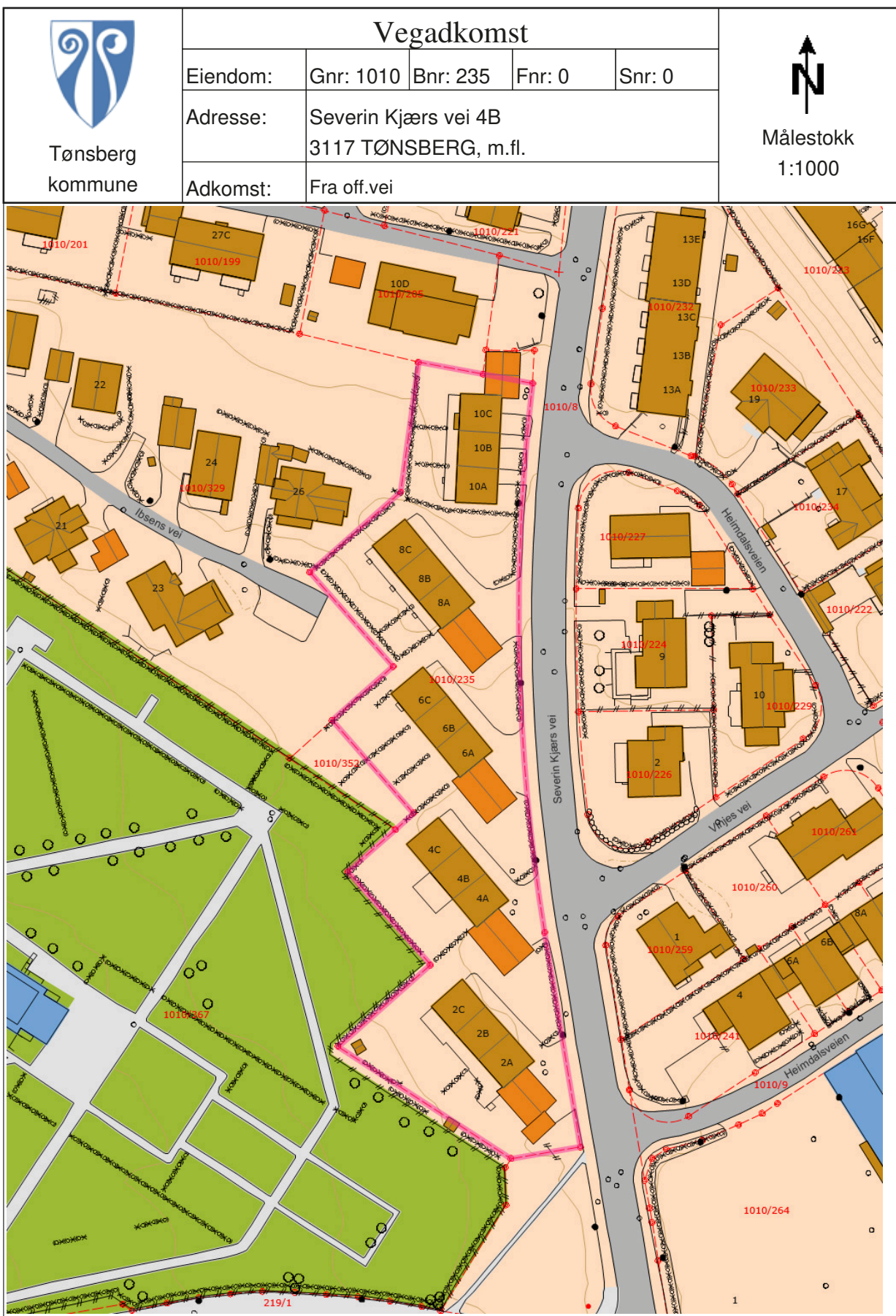
227

Pers R. Aulansen



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Flomfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Forretninger - Nåværende		Uteoppholdsareal - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Forsenkingskurve		Høydekurve		



Tegnforklaring

 Sluk	 Kumlokk	
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Steingjerde	 Annet gjerde
 MurFrittstående	 Loddrett mur	 Innmålt tre
 Hekk	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekannt
 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Gravplass	 Bebygde område	 Annet



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Severin Kjærs vei 4B
3117 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre