



EIENDOM
2005



ANDERS RØRHOLTS VEI 18 - TØNSBERG

Anders Rørholts vei 18, 3117 Tønsberg

Prisantydning: kr 2 380 000,- + omk.

Primærrom: 48 kvm

BRA: 68 kvm

Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL
ANDERS RØRHOLTS VEI
18





KORT OM EIENDOMMEN

Høytliggende leil. i 7 etg m/nydelig utsikt! Stor (dobbel) innglasset balkong på 20m² - Fyring & varmtvann inkl!

Oppdragsnummer 2230241
Gnr.: 1011, Bnr.: 164, Andelsnr.: 35 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Anders Rørholts vei 18, 3117 Tønsberg
Prisantydning 2 380 000,-
Omkostninger 6 132,-
Totalpris inkl. omk. 2 386 132,-
Mnd. fellesutgift 4 192,-

P-rom/BRA 48 kvm/68 kvm
Antall soverom 1
Tomteareal 3913
Eierform tomt Festet fellestomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 1973
Eierform Borettslag

Energimerking Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter D

































OPPDRAKSNUMMER

2230241

TYPE BOLIG

Leilighet, borettslag

EIER

Marit Paulsen

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til denne supre leiligheten i 7.etg. i Anders Rørholts vei 18. Her bor du på attraktive Solvang med gangavstand (og buss) til alt byen har å by på!

Leiligheten ligger svært godt til i bygget med fin utsikt og med en stor, innglasset balkong. Balkongen er dobbelt så stor som de fleste andre, slik at balkongen har et "ekstra rom"! Må oppleves.

Kort oppsummert;

- Moderne og pen leilighet med "flytt rett inn-standard" og fine fargevalg!
- Fyring og varmtvann (m.m.) er inkl i felleskost
- Heis
- Parkeringsplass m/el-billader (felles)
- Stor balkong på 20m² (dobbel størrelse) med lagringsplass/ gjesteplass innerst
- Høytliggende med flott utsikt
- Nytt bad m.m. kommer
- Mulighet for å leie fellesrom/leilighet for gjester m.m.

ADRESSE

Anders Rørholts vei 18
3117 Tønsberg
7. etasje

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Høyt og fritt beliggende med nydelig utsikt til træla/sjøen og omkringliggende omgivelser. Super beliggenhet på attraktive og populære Solvang!

Gangavstand til Tønsberg sentrum med alt av sentrumsfunksjoner, jernbanestasjon, bussterminal m.m. Kort vei til Meny dagligvareforretning og treningssenter på Gressbanen. Nydelig tur- og friluftsområder med lysløyper i umiddelbar nærhet. God busskommunikasjon med forbindelse til Tønsberg sentrum, busstopp på utsiden av døra.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Borettslag, oppført i 1973

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Boligblokk bygget i betongkonstruksjoner med fasader av teglstein og fasadeplater. Vinduer i tre med utvendige aluminiumsbeslag.

Borettslaget består av 104 andelsleiligheter

INNHold

7.etg.: gang/entré med garderobeskap/nisje, soverom med skaplass, flislagt bad med dusjkabinett, wc og servant, kjøkken med innredning og åpen løsning mot stua. Innglasset balkong i 2 ulike "soner/rom".

Bod i kjeller, samt rom med plass til fryser, felles sykkelbod, felles vaskerom, fellesrom/leilighet for leie til gjester e.l. m.m.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 1, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 48 kvm, Bruksareal: 68 kvm
7.Etasje: 48 / 68 kvm

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

STANDARD

Gjennomgående trivelig og lys leilighet i moderne og flotte farger. Dette er virkelig en leilighet du kan flytte rett inn i! Smart planløsning og mengde av plass på den store balkongen. I tillegg er det lagringsplass i bod i kjeller m.m.

Overflater oppsummert:

Det er fliser og laminat på gulv.

Vegger har tapet.

Himling har malt betong.

Øvrig teknisk info om leiligheten (utdrag av tilstandsrapport): Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert på badet. Det er felles varmtvann i bygget.

Leiligheten er dermed ikke egen varmtvannsbereder. Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Bygningen har et sentralfyringsanlegg og med radiatorer som er plassert i soverom og stue i denne leiligheten.

Leiligheten har et skjult el-anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap er plassert i fellesgang.

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 1 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 8 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 4 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 6 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 0 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak: Påvist svelling i nedre del av enkelte plater på rekkverk (balkong). Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Bad (skal rehabiliteres i regi av BRL og avvikene er dermed "irrelevante"); Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) på vegger og gulv. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

OPPVARMING

Bygget har oppvarming via fjernvarmeanlegg med vannbåren varme til radiatorer i stue og soverom. Varmeanlegget skal renoveres/skiftes ut i 2023 - se mer info under "Borettslag - Diverse opplysninger".

PARKERING

Parkering: Borettslaget har 62 p-plasser på egen eiendom. P-plass er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget har etablert to elbilladere på parkeringen i Anders Rørholtsvei 18 og to i Anders Rørholtsvei 20.

Garasjer: Borettslaget har ingen egne garasjer, men andelseier kan leie garasjeplass via Solvanglia garasjeanlegg. Det er venteliste etter ansiennitet. Borettslaget har inntil 24 garasjer i Solvanglia garasjeanlegg. Styret i borettslaget må kontaktes for videre informasjon. Det er egne vedtekter for Solvanglia garasjeanlegg. Garasjeleie betales i tillegg til felleskostnader.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 3 913 kvm, Eierform: Festet fellestomt

FELLESAREAL OG HAGE

Svært hyggelige, opparbeidede fellesarealer med stor gressplen rundt bygningene. Felles grillplass med sittegrupper m.m. Asfalterte parkeringsplasser.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra kommunal vei.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende. Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Boligblokka har ferdigattest datert 19.11.1973. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Borettslag: Høybo borettslag, Orgnr.: 953465973
Andelsnr.: 35
Borettslaget består av 104 andelsleiligheter

Total gjeld: kr. 14.000,- pr 01.06.2023

Forkjøpsrett: Ja
Styregodkjenning: Ja
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

TV og bredbånd: Borettslaget har avtale med Viken Fiber (Alt i Box) om levering av TV og bredbånd. Dette er inkludert i felleskostnadene. Andelseiere kan selv bestille tillegg til dette, som vil bli fakturert den enkelte andelseier.

BRL informerer om følgende;
Økning i kostnad for Tv/nett med kr 20,-/mnd, fra 01.07.2023. Totalt felleskost fra 01.07 blir dermed kr. 4.212,- Styret i borettslaget har bestemt at røropplegg og bad skal rehabiliteres i 2023. I tillegg skal en del av elektrisk anlegg utskiftes, og nytt varmeanlegg skal på plass. Det er ikke bestemt når arbeidet vil starte, men trolig september-oktober 2023. Estimert kostnad for prosjektene er kr 55.000.000 (femtifem millioner). Dette finansieres ved låneopptak, og fører til betydelig økning i felleskostnader (utover økning 01.01.23) og fellesgjeld for den enkelte.

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.

Selskapets totale lån og vilkår:
* OBBK01-98207417882 A 1.671.345,- 2 år 8 md. 12 Flyt 5,10% Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregnes dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

PRISANTYDNING

2 380 000,- / Felleskostnader: 4 192,- pr. mnd

Inkl. nedbetaling fellesgjeld og renter, varmtvann, fyring, TV og bredbånd fra Altibox, snømåking, plenklipp, drift og vedlikehold m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

2 380 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 132,- (Omkostninger totalt)

2 386 132,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Marius Vedvik

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter D

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Proisvjon kr 45.220,-

Tilrettelegging kr. 14.950,-

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Kommunale opplysninger (Kr.1 500)

Markedspakke (Kr.18 900)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4.313)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg

signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy

ANDERS RØRHOLTS VEI 18

Nabolaget Byskogen/Kilen - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Eldre
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tønsberg stasjon Linje RE11	25 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min
Solvanglia Linje 110	0 km

SKOLER

Byskogen skole (1-10 kl.) 535 elever, 48 klasser	9 min 0.8 km
Granly skole (1-10 kl.) 166 elever, 18 klasser	5 min 2.1 km
Eik skole (1-7 kl.) 453 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 187 elever, 7 klasser	6 min 2.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	7 min 2.7 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	21 min 1.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

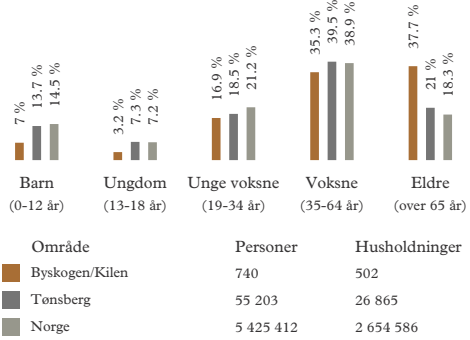
Tønsberg Elektriske AS	7 min
------------------------	-------

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 82/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Trudvanglia barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.3 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år) 51 barn	15 min 1.3 km
Belmar barnehage (1-5 år) 69 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tønsberg Post i butikk	11 min 0.9 km
Kiwi Heimdalsvingen	16 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 94/100

GATEPARKERING
Lett 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 84/100

SPORT

Anders Rørholdtsvei Balløkke Ballspill	2 min 0.1 km
Osebergstien Balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Sporty24 Tønsberg	11 min
Family Sports Club Tønsberg	13 min

BOLIGMASSE

100% blokk

«Alt er nærmere samtidig som man har umiddelbar nærhet til friluftsområder.»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	6 min
Vitusapotek Kilen	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

Altersgruppe	Prosent
20% i barnehagealder	20%
49% 6-12 år	49%
8% 13-15 år	8%
24% 16-18 år	24%

FAMILIESAMMENSETNING

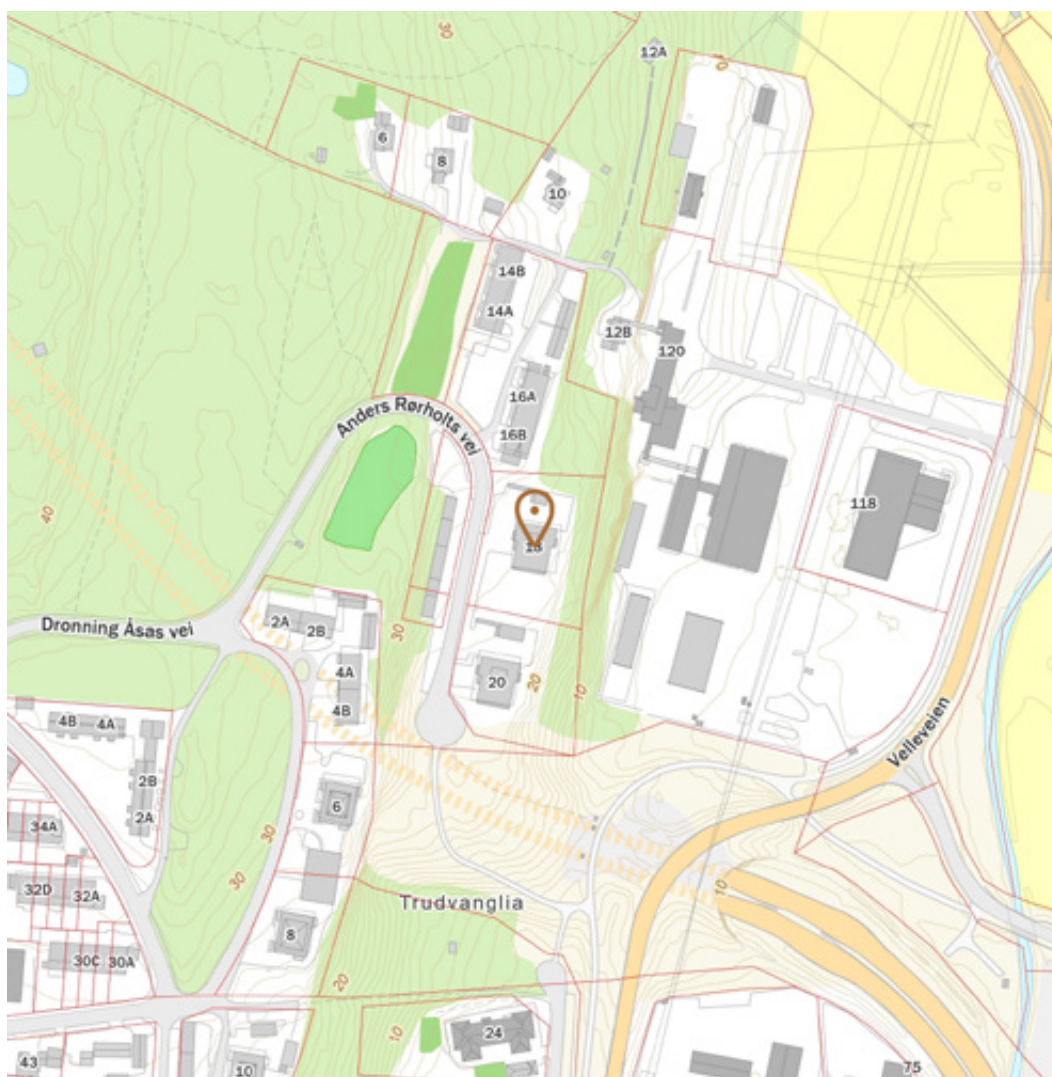
Familietype	Byskogen/Kilen	Tønsberg	Norge
Par m. barn	~10%	~15%	~18%
Par u. barn	~25%	~30%	~32%
Enslig m. barn	~5%	~8%	~10%
Enslig u. barn	~65%	~55%	~50%
Flerfamilier	~5%	~8%	~10%

SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Anders Rørholts vei 18, 3117 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1011, bnr. 164

Andelsnummer 35

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 68 m²



Befaringsdato: 07.06.2023

Rapportdato: 08.06.2023

Oppdragsnr.: 20315-1384

Referansenummer: UV1629

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
08.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Anders Rørholts vei 18, 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 164
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse 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).

Oppdragsnr.: 20315-1384

Befaringsdato: 07.06.2023

Side: 3 av 15

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.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 7. etasje med stor innglasset balkong. Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har fasader med teglstein og fasadeplater. Etasjeskillere, yttertak og balkonger består av betongdekke. Bærende konstruksjoner betong og stål.

INNENDIG [Gå til side](#)
Det er fliser og laminat på gulv. Vegger har tapet. Himling har malt betong.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Veggene har fliser. Taket er malt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til fellesanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert på badet. Det er felles varmtvann i bygget. Leiligheten er dermed ikke egen varmtvannsbereider. Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Bygningen har et sentralfyringsanlegg og med radiatorer som er plassert i soverom og stue i denne leiligheten.

Leiligheten har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
7. etasje	68	48	20
Sum	68	48	20

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

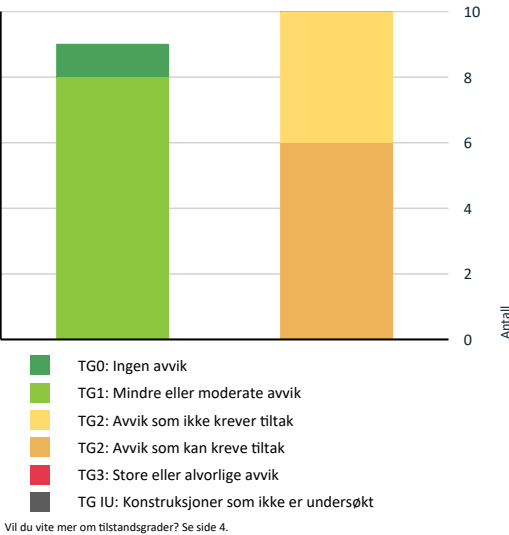
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

[Gå til side](#)

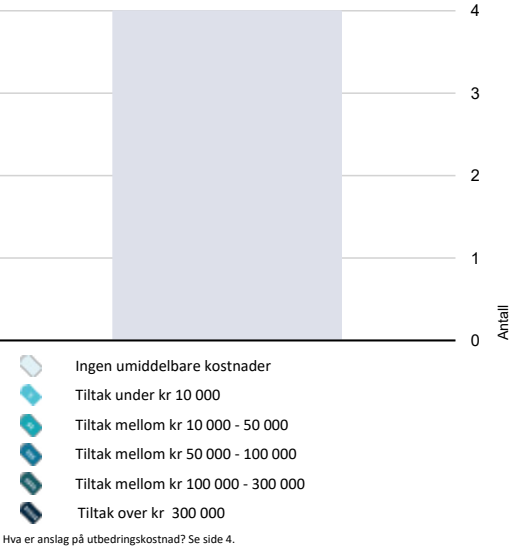


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl.a. at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Leiligheten er organisert i et borettslag, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Det er påvist svelling i nedre del av enkelte plater på rekkverk.

! Innvendig > Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

1 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er påvist bom og enkelte riss i fliser i gangen.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og har normal elde og slitasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har trevinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dører

Entrèdør fra byggeår med brannisoleringsevne B30. Terrassedør i tre med utvedig aluminiumsbeslag og 2-lags glass fra 1995.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i aluminium og skyvbare glassfelt. Det er lagt komposittteller på gulv. Rekkverk er isolert og platet med mdf-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er påvist svelling i nedre del av enkelte plater på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

MDF er et materiale som er svært fuktomfintlig, og slik svelling kan oppstå relativt fort. Det anbefales å skifte platene til et materiale som er mer egnet for klima på en balkong.

INNVENDIG

Overflater

Det er fliser og laminat på gulv.
Vegger har tapet.
Himling har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er påvist bom og enkelte riss i fliser i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene mp skiftes for å lukke avviket, men deter ikke et umiddelbart behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv som er tilnærmet flatt. Det er oppkant på dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av badet er forestående og skal utføres i regi av borettslaget iflg. eier.

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og har normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen må ikke skiftes, men det vil være naturlige ved eventuell oppussing av boligen.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til fellesanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert på badet.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Bygningen har et sentralfyringsanlegg og med radiatorer som er plassert i soverom og stue i denne leiligheten.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i bygget. Leiligheten er dermed ikke egen varmtvannsbereder.

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.

Leiligheten har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i fellesgang.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall

sikringer?

Ja

- 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?
Nei

Branntekniske forhold



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



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
7. etasje	68	48	20	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom	Innglasset balkong
Sum	68	48	20		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Marit Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1011	164		0	3913.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Anders Rørholts vei 18							
Hjemmelshaver Høybo Borettslag, Tønsberg Kommune							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØYBO BORETTSLAG	953465973		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Paulsen Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportssammendrag 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UV1629>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230241	
Selger 1 navn	
Marit Paulsen	
Gateadresse	
Anders Rørholts vei 18	
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 eiendommen?	
År	2013
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	4511484

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

Ja. Full rehabilitering av varmeanlegg, rør og våtrom.
- 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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Paulsen	33411e3e814d2acaf8c7c461f bee91bfe96b7cd1	06.06.2023 19:29:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230241

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

HØYBO BORETTSLAG

HVORDAN KAN VI SKAPE HYGGE
OG TRIVSEL I BORETTSLAGET?

HUSORDENSREGLER



NOEN REGLER SOM SKAL BIDRA TIL Å SKAPE
ET HYGGELIG OG GODT BOMILJØ FOR ALLE.

LA HEFTET FØLGE LEILIGHETEN
07.05.79, revidert 03.2016, 09.2020, 04.2023

Hver enkelt andelseier kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husorden innebærer ikke bare plikter, men den skal først og fremst sikre andelseierne orden, ro og hygge i og rundt blokkene.

Etter kl.23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslettet unngår å forstyrre. At det på andre måter tas hensyn til andre, er en selvfølge.

Husk å gi beskjed/henge opp lapp nede på tavlen hvis du skal ha sammenkomst som kan medføre ekstra støy.

Alle bør bidra til at uteanleggene alltid er ryddige og pene. Oppbevaring av eiendeler i oppgangene og korridorene er ikke tillatt.

Bileiere som har garasje skal i størst mulig utstrekning parkere der. Besøkende bes parkere oppe på grusplassen ved garasjene. Har boenheten mer enn en bil, skal bare den ene parkeres inne på parkeringen inntil blokkene.

Det er forbudt å parkere bobiler, campingvogner, tilhengere og avregistrerte biler, og biler som ikke er i jevnlig bruk, på borettslagets plasser

Garasjene skal til enhver tid være lukket og låst, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut og lignende kan medføre tilstopping, noe som kan påføre brl unødvendige store utgifter. I slike tilfeller vil disse utgiftene bli belastet den enkelte andelseier.

RISTING AV TEPPER/LUFTING: Risting av tepper, sengeklær og lignende fra balkong og vinduer samt lufting gjennom felles ganger tillates ikke. Vi kan heller ikke tillate at det blir satt opp fuglenek/fuglematere. Dette er verken lov på balkonger eller plen.

KLESVASK skal ikke henge ute på stativene de røde dagene, dvs søndager og andre helligdager.

RADIO OG TV ANLEGG: Borettslaget har innlagt kabel-tv og internett

SØPPEL: Dette skal kilde sorteres og kastes i oppstilte containere som er merket. Container for grovavfall kommer 2 ganger i året, vår og høst.

BANKING OG BORING:

Hverdager fra kl 08.00-19.00 og lørdager fra kl.08.00-17.00.

NØKLER: Til hver leilighet blir det utlevert minst 2 nøkler. Det henstilles til borettsshaverne å ta godt vare på disse. Nye nøkler kan bestilles gjennom styret, men må bekostes av den enkelte borettsshaver.

Siden vi har systemnøkler skal originallåsen følge leiligheten. Dette pga brann og sikkerhet ved for eksempel ulykker. Velger man å bytte til annen lås skal original lås settes inn ved salg av leilighet.

BODER: Er merket med samme nummer som din leilighet. I kjelleren finnes to boder til din leilighet. Påse at du har riktig bod i bruk.

VAKTMESTER: Det er ikke ansatt egen vaktmester for Høybo, men vi bruker PARTNER som er her 1 gang i uken. Alle henvendelser om mangler eller ødeleggelser meldes til styret. Dette kan skje skriftlig og legges i postkassen til styret nede i gangen eller på mail: hoybo@styrommet.no Husk navn, tlf nr og leilighetsnr. Styret kan også kontaktes på telefon hvis det haster.

HUSDYRHOLD: Det er ikke tillatt med husdyr i Høybo Borettslag. Det kan søkes styret om dispensasjon ved særskilte behov. Det skal søkes på fastsatt skjema som fås ved henvendelse til styret. Husdyr skal ikke oppholde seg på fellesrommene da disse bør kunne disponeres av alle beboere, også de med allergi. Dette gjelder alle fellesrom, med unntak av trapp, heis og inngang.

BRUKSOVERLATING: Bruksoverlating skal godkjennes av styret. Du får søknadsskjema ved å kontakte OBOS.

FELLESROM: Det er fellesrom i begge blokkene som kan leies hvis du skal ha selskap, overnattingsgjester eller lignende. Kontakt styret for informasjon. Rommene er beregnet på at alle i blokken kan benytte disse, både til og samles til hyggelige stunder, bytting/låning av bøker, TV titting sammen eller hva dere ellers måtte finne på. Enhver skal sørge for at det er ryddig og rent etter bruk! Det er satt ut vaskeutstyr på toalettene. Er det noe så kontakt styret.

GRILLING: Grilling på balkonger er ikke tillat. All grilling må foregå på bakkeplan utendørs.

Spør naboen, styret eller noen du treffer i gangen, hvis du har spørsmål.

Det er alles ansvar at vi får det til å fungere rundt oss her i blokkene!



Generalforsamling 2023

3151 Høybo Borettslag

Tid: Onsdag 12.04.2023, kl 18.00
Sted: Odd Fellow, Falkenbergs gate 7, Tønsberg



BESKYTTET

Til andelseierne i Høybo Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Onsdag 12.04.2023, kl 18.00
Sted: Odd Fellow, Falkenbergs gt. 7, Tønsberg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Høybo Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Av hensyn til bestilling av mat, og transport fra Høybo kl. 17.30, må du klippe av og legge svarslippen i styrets postkasse i gangen nede **innen 04. april 2023**.

.....
Ordinær generalforsamling i Høybo Borettslag, onsdag 12.04.2023, kl 18.00:

Vi/jeg kommer: **Antall** personer: _____ **Vi/jeg** trenger transport (ja/nei): _____

Navn: _____ Adr.(18/20): _____ Leilighet nr. _____

BESKYTTET

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Høybo Borettslag
avholdes onsdag 12.04.2023, kl 18.00
Odd Fellow, Falkenbergs gt. 7, Tønsberg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret. Det er budsjettet kr 280.000.
- B) Andre godtgjørelser. Forslag fra styret: Det gis gavekort slik: Kr 1.000 pr varamedlem (3 pers), kr 500 pr medlem av valgkomiteen (3 pers), kr 500 pr medlem av hagekomiteen (4 pers), kr 1.000 til ansvarlige for fellesrom (2 pers).

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Tillegg i husordensreglene om parkering.
- B) Forslag fra styret: Informasjon om rehabilitering av røropplegget i borettslaget.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 3 medlemmer av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 30.03.2023
Styret i Høybo Borettslag

Tom Lund Unni Johanne Næss
Morten Bechmann Lars Skotte Høvset Else Marie Todnem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Lund	Anders Rørholts Vei 20
Nestleder	Unni Johanne Næss	Anders Rørholts Vei 18
Styremedlem	Morten Bechmann	Anders Rørholts Vei 20
Styremedlem	Lars Skotte Høvset	Anders Rørholts Vei 20
Styremedlem	Else Marie Todnem	Anders Rørholts Vei 20
Varamedlem	Hanne Bente Hansen	Anders Rørholts Vei 18
Varamedlem	Kari Johansen	Anders Rørholts Vei 18
Varamedlem	Ole Trøen	Anders Rørholts Vei 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Unni Johanne Næss	Anders Rørholts Vei 18
Varadelegert	
Tom Lund	Anders Rørholts Vei 20

Valgkomiteen

Kari Hytten	Anders Rørholts Vei 18
Steinar Røed	Anders Rørholts Vei 18
Bong-Ae Steinnes	Anders Rørholts Vei 20

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hoybo@styrommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Høybo Borettslag

Borettslaget består av 104 andelsleiligheter.
Høybo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953465973, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1011 164 165

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

Høybo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter i 2022: 12 styremøter

Antall behandlede saker: 80 saker

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2022

- Arrangert generalforsamling.
- Styret har deltatt på tre befaringer/byggemøter.
- Planlegging av det store rehabiliteringsprosjektet, rehabilitering av alle bad, radiatorer, og el.kraft, overskygger alt av saker. Styret vet ikke sikkert starten på prosjektet, og det vil oppta styret og beboerne i lang tid.
- Arrangert 2 beboermøter (vår og høst).
- Mange radiatorer tettet seg og det oppsto en lekkasje (forsikringssak). Det var uventet.
- Styret har arrangert dugnader vår og høst, med bevertning.
- Tetting rundt vinduer på nord og østvegger i begge blokkene, det pågikk både før og etter årsskiftet.

Styrets planer for 2023

- Rehabilitering av alle bad, radiatorer, og el.kraft overskygger alt av saker.
- Tetting rundt vinduer på nord og østvegger i begge blokkene, det pågikk både før og etter årsskiftet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50.000.000 til større vedlikehold som omfatter bad- og rørrehabilitering (kr 36.000.000), elektrisk anlegg (kr 4.000.000) og nytt varmeanlegg (kr 10.000.000).

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune har øket kommunale avgifter med ca 30 % fra 01.01.2023. Det er budsjettet med kr 907.000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022. Det forventes også at fjernvarmeprisene holder seg på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høybo Borettslag.

Lån

Høybo Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånenr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	08307417882	1 872 244,00	30.03.23	35 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,65% flytende rente	4,81%	Nai

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 har økt med kr 8.820 til kr 229.200.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Høybo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Høybo Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2022 - Resultatregnskap for 2022 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-24 16:25:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PSUZE-ANG87-FNOOH-AQO4I-ZVAHB-3IO23

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

HØYBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 465 973, KUNDENR. 3151

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 532 245	2 928 614	2 532 245	1 835 499
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-220 886	-247 097	1 048 281	-51 239 434
Tilbakeføring av avskrivning	15	69 401	108 984	108 984	69 401
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-544 703	-258 256	-262 000	-999 000
Innsk. øremerk. bankkto		-558	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-696 746	-396 370	895 265	-52 169 033
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 835 499	2 532 245	3 427 510	-50 333 534

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 125 142	3 206 165
Kortsiktig gjeld	-289 643	-673 920
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 835 499	2 532 245

HØYBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 465 973, KUNDENR. 3151

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 044 224	4 607 040	5 044 000	5 829 000
Ladeinntekter EL-bil		33 551	54 971	50 000	30 000
Andre inntekter	3	12 477	61 577	15 000	29 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 090 252	4 723 588	5 109 000	5 888 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-39 480	-39 480
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-69 401	-108 984	-108 984	-69 401
Revisjonshonorar	6	-9 508	-8 723	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-220 380	-215 005	-221 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-68 136	-18 686	-12 000	-45 000
Kontingenter		-20 800	-20 800	-20 800	-20 800
Drift og vedlikehold	8	-1 639 884	-1 455 918	-566 000	-50 595 000
Forsikringer		-164 716	-151 200	-158 000	-180 926
Festeavgift		-68 127	-68 127	-59 555	-68 127
Kommunale avgifter	9	-697 826	-561 463	-640 000	-907 000
Energi/fyring	10	-1 035 374	-1 121 903	-1 000 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-514 704	-504 104	-533 000	-541 000
Andre driftskostnader	11	-425 291	-368 377	-363 300	-453 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 253 628	-4 922 769	-4 011 119	-54 491 234

DRIFTSRESULTAT		-163 376	-199 181	1 097 881	-48 603 234
-----------------------	--	-----------------	-----------------	------------------	--------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12	12 061	5 126	3 000	5 000
Finanskostnader	13	-69 571	-53 042	-52 600	-2 641 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 510	-47 916	-49 600	-2 636 200

ÅRSRESULTAT		-220 886	-247 097	1 048 281	-51 239 434
--------------------	--	-----------------	-----------------	------------------	--------------------

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital		-220 886	-247 097		
--------------------------	--	----------	----------	--	--

HØYBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 465 973, KUNDENR. 3151

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 571 569	8 571 569
Andre varige driftsmidler	15	109 889	179 290
Miljøbankkonto, øremerket		112 055	0
SUM ANLEGGSMIDLER		8 793 512	8 750 859

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		3 694	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 749	0
Driftskonto OBOS-banken		633 528	931 598
Sparekonto OBOS-banken		1 485 171	2 274 567
SUM OMLØPSMIDLER		2 125 142	3 206 165

SUM EIEDELER		10 918 654	11 957 024
---------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 104 * 100		10 400	10 400
Opptjent egenkapital		7 085 430	7 306 316
SUM EGENKAPITAL		7 095 830	7 316 716

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 972 085	2 516 788
Borettsinnskudd	17	1 449 600	1 449 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	111 497	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 533 182	3 966 388

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		289 167	525 232
Påløpte renter		476	297
Annen kortsiktig gjeld		0	148 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		289 643	673 920

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 918 654	11 957 024
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	6 033 700	6 033 700
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 14.03.2023
Styret i Høybo Borettslag

Else Marie Todnem /s/ Morten Bechmann/s/ Lars Skotte Høvset /s/

Tom Lund /s/ Unni Johanne Næss /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	4 520 064
Kabel-tv og internett	524 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 044 224

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert festeavgift til Solvanglia garasjeanlegg	8 572
Husleieregulering	305
Erstatning ødelagt juletre	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	12 477

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 742, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 508.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-62 511
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 625
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-68 136
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Walther Karpinen & Sønn AS	-1 115 485
----------------------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 115 485
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-48 208
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-186 652
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-28 455
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 289
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-169 140
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-23 551
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 500
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-14 604
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 639 884
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-697 826
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-697 826
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-361 460
------------------	----------

Fjernvarme	-673 915
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-1 035 374
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 050
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 498
-----------------------------	--------

Verktøy og redskaper	-1 976
----------------------	--------

Driftsmateriell	-8 538
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-180 320
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-127 982
---------------------	----------

Snørydding	-39 785
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-1 488
--------------------------	--------

Trykksaker	-1 310
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 067
--------------------------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 742
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 192
-----------------------	--------

Telefon, annet	-7 729
----------------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 164
--------------------	--------

Velferdskostnader	-2 451
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-425 291
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	899
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 162
------------------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	12 061
----------------------------	---------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-69 571
--	---------

SUM FINANSKOSTNADER	-69 571
----------------------------	----------------

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	8 571 569
-----------------------------	-----------

SUM BYGNINGER	8 571 569
----------------------	------------------

Gnr.1011/bnr.164 M. flere

Tomten er festet

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin**

Kostpris	27 965
----------	--------

Avskrevet tidligere	-27 964
---------------------	---------

Ladestasjon for elbil

Tilgang 2019	118 750
Avskrevet tidligere	-118 748

2

Porttelefon

Tilgang 2014	694 012
Avskrevet tidligere	-514 724
Avskrevet i år	-69 401

109 887

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	109 889
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-69 401
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2014	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	1 683 212
Nedbetalt i år	544 703

-1 972 085

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 972 085
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-1 433 700
Tilført år 2014	-15 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 449 600
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-111 497
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-111 497
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 449 600
Pantelån	1 972 085
TOTALT	3 421 685

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 571 569
TOTALT	8 571 569

4. INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag fra styret: Tillegg i husordensreglene om parkering.**

Det har vært «lov» til å parkere bobil på gjesteparkering for Høybo Borettslag.

Det kan nå bli et problem fordi det i år er flere som har bobil.

Det er dessverre altfor få parkeringsplasser, noe vi ber alle om å ta hensyn til, både på gjesteparkeringen og ellers i laget. Siden det er så få plasser, mener styret at det kun skal parkeres biler som er i jevnlig bruk.

I dag er det et avsnitt i husordensreglene om garasjer og parkering:

Bileiere som har garasje skal i størst mulig utstrekning parkere der. Besøkende bes parkere oppe på grusplassen ved garasjene. Har boenheten mer enn en bil, skal bare den ene parkeres inne på parkeringen inntil blokkene. Det er en handicap parkering til hver blokk. Disse er forbeholdt dette.

- **Forslag til setning som kommer i tillegg på slutten av dette avsnittet:**

«Det er forbudt å parkere bobiler, campingvogner, tilhengere og avregistrerte biler, og biler som ikke er i jevnlig bruk, på borettslagets plasser.»

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas og tas inn i husordensreglene i forbindelse med punkt om parkering.

- **Det foreslås videre å fjerne setningene: «Det er en handikapparkering til hver blokk. Disse er forbeholdt dette».**

Styret skriver følgende: Den plassen vi hadde i nr 18 er tatt til vanlig parkering. Den i nr 20 ble styret enige om å omgjøre til muligens to vanlige parkeringer til våren, når det blir bart og tørt så vi kan merke om på nytt.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas og de to setningene fjernes fra husordensreglene.

Forslagene må vedtas med minimum 50 % av de avgitte stemmer.

B) Forslag fra styret: Informasjon om rehabilitering av røropplegget i borettslaget.

Styret har en stund arbeidet med å få på plass et prosjekt for full rehabilitering av varmeanlegg og rør- og våtrom i Anders Rørholtsvei 18 og 20. Det arbeides nå med detaljplaner for dette. Anlegget som er fra 1974 har sterkt behov for oppgradering. Dette medfører også at samtlige bad i blokka må renoveres. Å foreta nødvendig vedlikehold er som kjent et av styrets viktigste ansvarsområder, og styret har derfor vedtatt å gjennomføre prosjektet.

Styret har vedtatt følgende rammer for prosjektet:

1. Nye vegghengte toaletter.
 2. Nye leddede dusjhjørner rett på gulv m/nedsenket dusjgrube, størrelser 80cm x 90cm.
 3. Nye fliser på gulv/vegg samt utstyrspakke på baderomsmøbler og armaturer.
 4. Varme i gulv på badet.
 5. Senket tak med 4 stk. downlights på alle bad.
 6. Kurant utstyr og baderomsinnredning kan monteres på bad hvis ønskelig.
 7. Opplegg for vaskemaskin på alle bad.
 8. Brannetting av alle gjennomføringer i brannskiller.
 9. Nytt røropplegg for vann- og avløp også takvann.
 10. Nytt varmeanlegg der alt av rør og radiatorer skiftes.
 11. Nye og kraftigere maskinromsvifter på tak til ventilasjonssystemet etableres. Det er anbefalt å doble kapasiteten.
 12. Spyling og TV-inspeksjon av bunnledninger.
- Alternative møbler og annet utstyr mot prisregulering som dekkes av andelseier.
 - Det hentes inn en del opsjonspriser bl.a. annet på energimålere, gjenvinning av varme på avkastluft samt balansert ventilasjon i fellesarealene.

Prosjektet er påtenkt oppstart høst 2023 og ferdigstillelse i løpet av 2024.

Den enkelte leilighet er beregnet berørt og uten vann/avløp i ca. 5 – 6 uker. Byggetiden kan være noe lenger i oppstartsfasen. Det etableres tilbud om toalett og dusj i brakke utenfor blokka samt at det skal etableres dusjkabinett i toalett i fellesrom. Alle andelseiere tilbys diverse tilvalg som betales av den enkelte. Utstilling av standardpakken og standard flisvalg etableres i felles vaskerom i nr. 18.

Det gjennomføres møte med den enkelte andelseier ca. 10 dager før arbeidet starter i vedkommende leilighet. I disse møtene settes det opp avtale mellom entreprenør og andelseier om eventuelle tilleggsarbeider og skisse utarbeides. Disse faktureres andelseier direkte fra entreprenør. Entreprenøren forbeholder seg retten til å nekte montering av privat anskaffet innredning/utstyr på grunn av garantiansvar. Prosjektet vil medføre mye støy da samtlige badegulv må pigges opp og det må kjerneborres for nye rørgjennomføringer.

Økonomi.

Styret økte felleskostnadene noe mer enn prisvekst 01.01.2022 (10 %) og 01.01.2023 (17 %). Dette for å slippe en voldsom økning i felleskostnader ved låneopptak. Det må likevel påregnes en økning i felleskostnader ved låneopptak. Total anbudssum er ca kr 55.000.000. Hele beløpet finansieres ved låneopptak i bank. Med 4,5 % rente, gir dette en rentekostnad på kr 2.475.000 pr år.

Forslag til vedtak:

Informasjon tas til orientering.

5. VALG AV TILLITSVALGTE VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Unni Johanne Næss	Anders Rørholts vei 18
-------------------	------------------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lars Skotte Høvset	Anders Rørholts vei 20 (gjenvalg)
--------------------	-----------------------------------

Kari Hytten	Anders Rørholts vei 18
-------------	------------------------

Steinar Røed	Anders Rørholts vei 18
--------------	------------------------

Kjetil Iversen	Anders Rørholts vei 18
----------------	------------------------

Ole Trøen	Anders Rørholts vei 18
-----------	------------------------

Olaru Valentin	Anders Rørholts vei 20
----------------	------------------------

Det skal velges tre styremedlemmer

Det skal velges to dersom det velges en annen leder enn Unni Johanne Næss. Ett styremedlem velges for ett år.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Unni Johanne Næss	Anders Rørholts vei 18
-------------------	------------------------

Else Marie Todnem	Anders Rørholts vei 20
-------------------	------------------------

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Marthe Bratberg Ørmen	Anders Rørholts vei 18
--------------------------	------------------------

2. Kari Helen Johansen	Anders Rørholts vei 18
------------------------	------------------------

3. Kari Helen Lysvik	Anders Rørholts vei 18
----------------------	------------------------

4. Astrid Arntzen	Anders Rørholts vei 20
-------------------	------------------------

Det skal velges 3 varamedlemmer.

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn]	Anders Rørholts vei
--------	---------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn]	Anders Rørholts vei
--------	---------------------

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hilde Jacobsen Anders Rørholts vei 20

Ole Jonas Gran Anders Rørholts vei 18

[Navn] Anders Rørholts vei

[Navn] Anders Rørholts vei

Det skal velges minst to medlemmer av valgkomite.

Dato: 28.02.2023

I valgkomiteen for Høybo Borettslag

Kari Hytten /s/
Steinar Røed /s/
Bong-Ae Steinnes /s/

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587782. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Beslag rundt vinduer	Det ble utført tetting rundt vinduer i form av fuging, taping og nye beslag. Blikkenslagerfirma Walther Karppinen & Sønn AS utførte jobben. Kostnad kr 437.500 (ink. mva). Ytterligere detaljer lagret i M-files - 210594 - 993151
2019 - 2019	Elbil-lading	Montering av ladestasjoner for elbil - entreprenør BlueTech
2018 - 2018	Tekking av tak	Taktekking, beslag, sluk og luftehatter.
2017 - 2017	Tilfluktsrom	
2017 - 2017	Utbedring av tilfluktsrom	
2015 - 2015	Fjernvarmeanlegg	Innstallering av fjernvarmeanlegg
2015 - 2015	Rehab avløpsrør	Rehabilitering av rør, strømpetrekking
2010 - 2010	Isolering av takene	

2008 - 2008	Etterisolering av tak	
2007 - 2007	VVB	Nye varmtvannsberedere
2005 - 2005	Balkonger	Nye utvidede balkonger med innglassing ble montert i alle leil.
2002 - 2002	Strømmålere	Fellesmåling av strøm. Mains Talk el- undermålere
2001 - 2001	Utskifting av leilighetsdører	Alle inngangsdører til leilighetene ble byttet. Det ble satt inn lyd- og branndører (Db38/ B-30)
1999 - 1999	Rehabilitering av heiser	Total renovering/ utskifting av begge heisene + nye A60 ståldører til heismaskinrommene
1999 - 1999	Ny E.kjel	
1995 - 1996	Vinduer og terrassedører + Steniplater	Nye vinduer og terrassedører. Norgesvindu fra Lyssand fabrikker. Aluminiumbeslåtte trevinduer og terrassedører kjøpt direkte av Centrum Glass AS. + Montert Steni-plater under alle vinduene
1988 - 1988	Tak	Hovedtakene + tak på heismaskinhus ble tekket om med Derbigum av Takteknikk AS.

3151 Høybo Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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

Vedtekter for Høybo Borettslag

org. nr: 953 465 973

vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2013.

Endring vedtatt på generalforsamling 23.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i trykksikre 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder 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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Høybo Borettslag

Møtedato: Onsdag 12.04.2023

Møtetidspunkt: Kl. 18.00

Møtested: Odd Fellow, Falkenbergs gate 7, Tønsberg.

Til stede: 46 andelseiere, 14 representert ved fullmakt, totalt 60 stemmeberettigede.

Ved sak 5 Valg var det 59 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jørn Steihaug.

I tillegg deltok OBOS Prosjekt AS ved Kathrine Abrahamsen.

Møtet ble åpnet av Tom Lund.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jørn Steihaug foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

C. Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitner

Som fører av protokoll ble Jørn Steihaug foreslått.

Som protokollvitner ble Kari H. Johansen og Lars Skotte Høvset foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

3. Fastsettelse av honorarer

A. Styret.

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 280.000.

Vedtak: Godkjent.

B. Andre godtgjørelser

Forslag fra styret: Det gis gavekort slik:

Kr 1.000 pr varamedlem (3 pers),

kr 500 pr medlem av valgkomiteen (3 pers),

kr 500 pr medlem av hagekomiteen (4 pers),

kr 1.000 til ansvarlige for fellesrom (2 pers)

Vedtak: Styret gir gavekort på til sammen kr 8.500.

4 Behandling av innkomne forslag

A Forslag fra styret: Tillegg i husordensreglene om parkering.

Saksframstilling:

Det har vært «lov» til å parkere bil på gjesteparkering for Høybo Borettslag. Det er dessverre altfor få parkeringsplasser, noe vi ber alle om å ta hensyn til, både på gjesteparkeringen og ellers i laget. Siden det er så få plasser, mener styret at det kun skal parkeres biler som er i jevnlig bruk.

I dag er det et avsnitt i husordensreglene om garasjer og parkering:

Bileiere som har garasje skal i størst mulig utstrekning parkere der. Besøkende bes parkere oppe på grusplassen ved garasjene. Har boenheten mer enn en bil, skal bare den ene parkeres inne på parkeringen inntil blokkene. Det er en handikap parkering til hver blokk. Disse er forbeholdt dette.

- Forslag til setning som kommer i tillegg på slutten av dette avsnittet:

«Det er forbudt å parkere bobiler, campingvogner, tilhengere og avregistrerte biler, og biler som ikke er i jevnlig bruk, på borettslagets plasser.»

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas og tas inn i husordensreglene i forbindelse med punkt om parkering.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

- Det foreslås videre å fjerne setningene: «Det er en handikapparkering til hver blokk. Disse er forbeholdt dette».

Styret skriver følgende: Den plassen vi hadde i nr 18 er tatt til vanlig parkering. Den i nr 20 ble styret enige om å omgjøre til muligens to vanlige parkeringer til våren, når det blir bart og tørt så vi kan merke om på nytt.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas og de to setningene fjernes fra husordensreglene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B Forslag fra styret: Informasjon om rehabilitering av røropplegget i borettslaget

Saksfremstilling:
Styret har en stund arbeidet med å få på plass et prosjekt for full rehabilitering av varmeanlegg og rør- og våtrom i Anders Rørholtsvei 18 og 20. Det arbeides nå med detaljplaner for dette.
Anlegget som er fra 1974 har sterkt behov for oppgradering. Dette medfører også at samtlige bad i blokka må renoveres. Å foreta nødvendig vedlikehold er som kjent et av styrets viktigste ansvarsområder, og styret har derfor vedtatt å gjennomføre prosjektet.

OBOS Prosjekt AS ved Kathrine Abrahamsen informerte om saken.

Forslag til vedtak:

Informasjon tas til orientering.

Vedtak: Informasjon tas til orientering.

5 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Unni Johanne Næss foreslått.
Som styreleder for 2 år, ble Ole Trøen foreslått.

Vedtak: Etter avstemming ble Unni Johanne Næss valgt med stort flertall.

B Som styremedlem ble Lars Skotte Høvset foreslått.
Som styremedlem ble Kari Hytten foreslått.
Som styremedlem, ble Steinar Røed foreslått.
Som styremedlem ble Kjetil Iversen foreslått.
Som styremedlem ble Ole Trøen foreslått.

Vedtak: Etter avstemming ble Lars Skotte Høvset og Kjetil Iversen valgt for 2 år og Steinar Røed valgt for 1 år.

C Som varamedlem for 1 år, ble Marthe Bratberg Ørmen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Kari Helen Johansen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Kari Helen Lysvik foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Unni Johanne Næss
Varadelegert Lars Skotte Høvset

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Hilde Jacobsen, Ole Jonas Gran og Bong-Ae Steinnes

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Unni Johanne Næss	Anders Rørholts vei 18	2023-2025
Nestleder	Else Marie Todnem	Anders Rørholts vei 20	2022-2024
Styremedlem	Lars Skotte Høvset	Anders Rørholts vei 20	2023-2025
Styremedlem	Kjetil Iversen	Anders Rørholts vei 18	2023-2025
Styremedlem	Steinar Røed	Anders Rørholts vei 18	2023-2024

Møtet ble hevet kl.: 20.50.

Protokollen signeres av

Jørn Steihaug /s/

Møteleder og fører av protokollen

Kari H. Johansen /s/

Protokollvitne 1

Lars S. Høvset /s/

Protokollvitne 2

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Anders Rørholts vei 18, 3117 Tønsberg

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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.



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy