



EIENDOM
2005



Gauterødveien 127B - Tønsberg

Gauterødveien 127B, 3114 Tønsberg

Prisantydning: kr 4 300 000,- + omk.

Primærrom: 110 kvm

BRA: 113 kvm

Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL
GAUTERØDVEIEN 127B





KORT OM EIENDOMMEN

Strøken leilighet over to plan m/ sentral og barnevennlig beliggenhet og solrik uteplass - 2 stuer, 2 bad og 3 sov.

Oppdragsnummer 2230162
Gnr.: 147, Bnr.: 348, Snr.: 37 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Gauterødveien 127B, 3114 Tønsberg
Prisantydning 4 300 000,-
Omkostninger 116 842,-
Totalpris inkl. omk. 4 416 842,-
Mnd. fellesutgift 2 960,-

P-rom/BRA 110 kvm/113 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 15135
Eierform tomt Festet fellestomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2021
Eierform Eierseksjon























































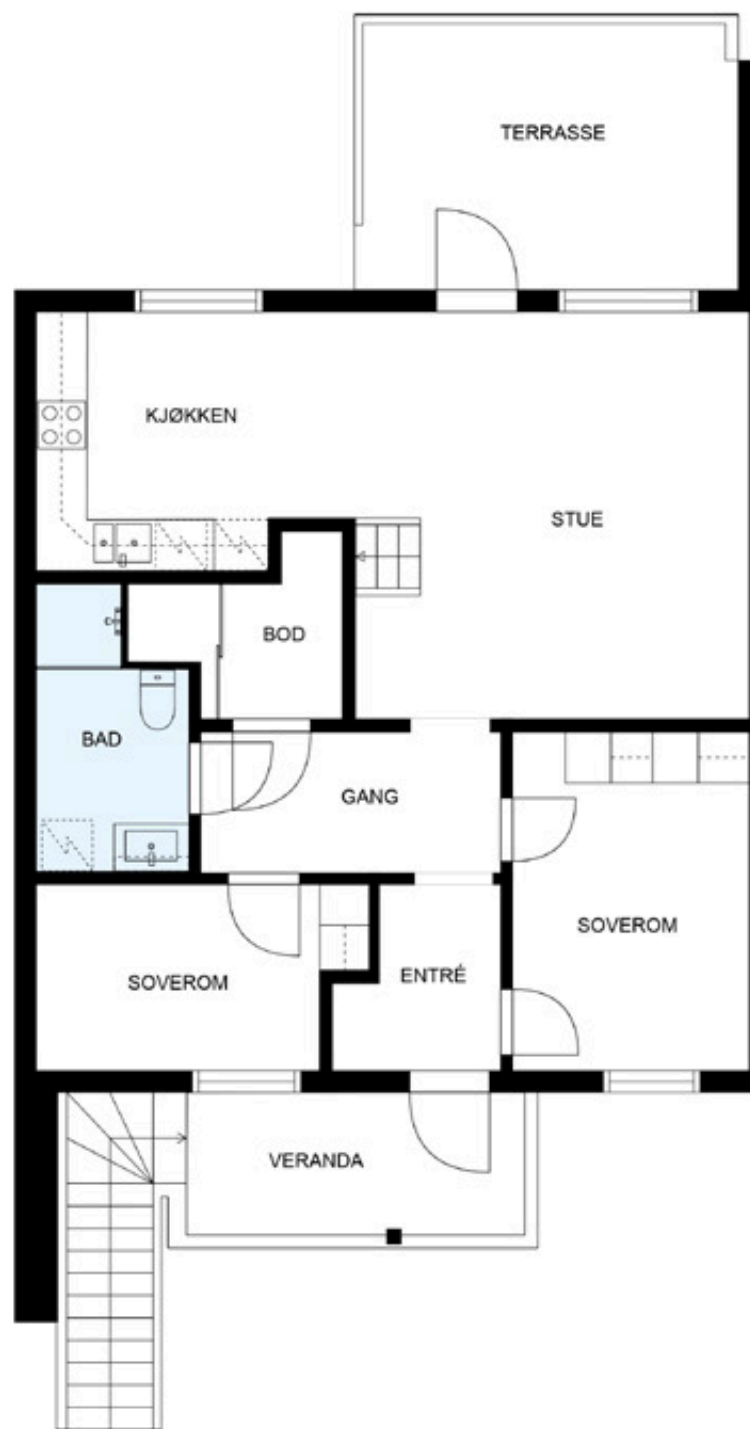


← GJESTEPARKERING →
med gyldig P-bevis over 24T









2. ETASJE

OPPDRAKSNUMMER

2230162

TYPE BOLIG

Leilighet, eierseksjon

EIER

Bjørnar Arnesen

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

Gauterød / Linnomtunet

ADRESSE

Gauterødveien 127B
3114 Tønsberg

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

Leiligheten ligger fint til på Gauterød med gangavstand til butikk og bussforbindelser. Sykkellavstand til Tønsberg sentrum. Det er mange flotte turområder like utenfor døren. Kun få minutter kjøretur unna finner du strand og sjø. Da finner man bl.a idylliske Ringshaugstranda. Et yndet badested om sommeren både for fastboende, men også sommerturistene. Lang sanstrand med langgrunt som passer for barnefamilier eller den lokale seilbrettklubben som buker stranden hele året flittig. På sommeren er det kiosk som selger bl.a is til varme kroppar i feriemodus. Det er flere fine lekeplasser i området for både de minste og litt større barn, mens sandvolleyballbanen trekker folk i det fine været. Det finnes mange flotte turområder både rett utenfor døren eller i omkringliggende områder. Om man har båt er det aldri feil med en tur i Tønsberg-skjærgården. På Tolvsrød og Olsrød finner man flere butikker og detaljhandel, samt matbutikker, apotek mm.

På Olsrødsenteret ligger også Level treningssenter med badeland og spaavdeling. Kun 10 minutter med bil inn til Tønsberg sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud man trenger. Her kan man tusle langs brygga og nyte livet, sette seg ned på en av byens mange restauranter eller ta en tur på Slottsfjell og nyte byens historie og utsikt.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2021

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Leilighet over to etasjer i flermannsbolig oppført i tre over mur i 2021. Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning. Vinduer og terrassedør av tre med trelags isolerglass. Det medfølger utebod på ca 5 m², og plass i carport-rekke på området. Elbillader er montert i carport.

ANTALL ROM

Soverom: 3, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 110 kvm, Bruksareal: 113 kvm

2.Etasje: Entré, 2 soverom, gang, stue/kjøkken, bad/ vaskerom samt bod.

3.Etasje: Stue med trapp, 1 soverom, bad samt kott.

STANDARD

Velkommen til Gauterødveien 127B v/Erlend Løvold.

Her har du en leilighet over to etasjer fra 2021. Boligen byr på en praktisk og funksjonell planløsning med tidsmessige materialvalg og stilrene innredninger. Det medfølger utebod på ca 5 m², og plass i carport-rekke på området. Elbillader er montert i carport.

Leiligheten har adkomst fra utvendig trappeparti med plass til kafésett. Inngangspartiet er privat og kun til denne enheten og balkongen brukes derfor fritt.

Videre går du til en romslig entré som gir deg en god romfølelse i det du kommer inn i huset. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stue/ spisestuen. Kjøkkeninnredningen er svært lekkert utført med moderne innredning. Her har du laminat benkeplate med vannfaste plater over benk. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator. Her har du altså et stilrent kjøkken som kan nytes i mange år!

Kjøkkenet er utformet i L-form og har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er hjertet i rommet og har god plass til spisebord og det fungerer som naturlig romdeler mellom kjøkken og stue.

Stuedelen av rommet er åpent og fint med plass til bade sofagruppe og annen møblering. Rommet har godt med naturlig lys fra vindu og terrassedør. Fra stue/ kjøkken er det utgang til en deilig balkong med god plass til en sittegruppe og grill. Leiligheten har svært gode solforhold med den vestvendte vendingen. Her kan du nyte solen til sent på ettermiddag og kveld.

Fra stuen er det trapp opp til loft. Her far du en romslig loftstue, stort soverom og bad. Loftstuen har store vindusflater og plass til bade sofahjørne og kontorløsning. Et flott oppholdsvarelse med mange bruksmuligheter.

Leiligheten har to bad, ett i hver etasje.

Badet i 2. etg. ligger i tilknytning til gang og soverom. Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte plater. Innredet med servantinnredning, dusjdør, opplegg for vaskemaskin og wc.

Badet i loftsetasjen er i samme utførelse som badet i 2. etasje. Badet er altså med fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og innredet med servantinnlegg, dusjkabinett og wc.

Soverom:

Leiligheten har tre romslige soverom, der to av soverommene er i 2.etasje, mens ett er i 3.etasje. Alle soverommene har god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Lagringsplass:

Boligen har to innvendige boder. Bod/ teknisk rom i 2. etasje og knebod med adkomst fra bad i 3. etg.

Velkommen til en hyggelig visning!

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;

- 27 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 0 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.

OPPVARMING

Eiendommen er oppvarmet via varmekabler i entrè og på begge bad. Ellers elektrisk oppvarming.

PARKERING

Egen carport. Det er mulig å leie ekstra parkeringsplass, i tillegg til at det er gjesteparkeringer.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 15 135 kvm, Eierform: Festet fellestomt

TOMT OG HAGE

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Tomtestørrelsen på fellestomten er 15135,20 kvm.

VEI, VANN OG AVLØP

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

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

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

- Boligbebyggelse - Nåværende, kommuneplan vedtatt 22.5.2019
- Grønnstruktur - Nåværende, kommuneplan vedtatt 22.5.2019
- Veg - Nåværende, kommuneplan vedtatt 22.5.2019

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn Linnom boligområde vedtatt 13.9.2017 med panID 3803 20150114 og reguleringsformål:

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Fortau
- Grønnstruktur
- Lekeplass
- Parkeringshus/-anlegg
- Parkeringsplasser
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Vegetasjonsskjerm

RELATERTE PLANER:

Gauterødtunet vedtatt 16.12.2000 med PlanID 56011

BEBYGGELSESPPLAN:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

FERDIGATTEST

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 14.01.2021. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave. Fristen for å gjøre ferdig gjeldende arbeid var 9.1.2022.

Melger har kontaktet utbygger som avklarer at det er reguleringsendring på to eneboliger på hovedgrunnen. Dette gjør at prossessen med å få søkt om ferdigattest er utsatt. Ferdigattesten vil gjelde for hele byggeprosjektet "Linnomgrenda/Linnomtunet". Iflg utbygger vil det søkes ferdigattest så fort disse endringen er utført/ferdig bygget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Boligsameiet Linnomtunet, Orgnr.: 923314148
Total formue: 26884

Opplysninger om boligselskapet:

Styregodkjenning: Nei
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7247722
Utbygger er Trysilhus
Ingen lån registrert for selskap.

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.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.960,- pr. mnd.

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 påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

PRISANTYDNING

4 300 000,- / Fellesutgifter: 2 960,- pr. mnd

Inkl.utvendig drift og vedlikehold, bygningsforsikring, TV/bredbånd. festeavgift og forr.fører m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

107 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 300 000,-))

116 842,- (Omkostninger totalt)

4 416 842,- (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 : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 08.05.2023

Formuesverdi : 975 000,-

Sekundær formuesverdi : 3 510 000,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 10300 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

Tryg Forsikring

Polisenummer: 7247722.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 918,31 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er for 2023.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig:975 000,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

3 510 000,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

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):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 300 000,-) (Kr.133 300)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 215)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 215)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.14 400)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Opplysninger fra forretningsfører (Kr.3 775)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.202 825)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Pengeheftelser i festerett

Dagboknr.1508089, tinglyst 06.11.2018 - Festekontrakt - vilkår gjelder fra dato: 01.01.2019

Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:1
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:2
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:3
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:4
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:5
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:6
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:7
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:8
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:9
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:10
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:11
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:12
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:13
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:14
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:15
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:16
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:17
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:18
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:19
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:20
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:21
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:22
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:23
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:24
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:25
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:26
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:27
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:28
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:29
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:30
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:31
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:32
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:33
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:34
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:35
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:36
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:38

Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:39
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:40
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:41
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:42
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:43
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:44
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:45
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:46
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:47
 Gjelder matrikkelenhet: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:48
 TOMTEVERDI: NOK 12.500.000

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 500.000

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: 3803-147/348

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1508089, tinglyst 06.11.2018 - Pant for forfalt festeavgift

Overført fra: 3803-147/348

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 941865, tinglyst 15.08.2019 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:351

Bestemmelse om renovasjonsanlegg

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 941865, tinglyst 15.08.2019 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:63

Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:351

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 942126, tinglyst 15.08.2019 - Bestemmelse om adkomstrett

rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:107 Snr:1

rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:107 Snr:2

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:3
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:4
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:5
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:6
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:7
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:8
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:9
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:10
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:11
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:12
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:13
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:14
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:15
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:16
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:17
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:18
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:19
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:20
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:347 Snr:21

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:
Dagboknr. 598113, tinglyst 27.05.2019 - Seksjonering
opprettet seksjoner:
snr: 37
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 113/4624
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte
matrikkelenheten.

[illegible]

Rettigheter på 3803-147/347/0/1-21
Rettigheter i eiendomsrett
Daboknr. 992766, tinglyst 27.08.2019 - Bestemmelse om veg
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:1 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:2 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:3 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:4 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:5 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:6 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:7 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:8 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:9 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:10 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:11 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:12 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:13 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:14 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:15 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:16 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:17 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:18 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:19 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:20 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:21 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:22 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:23 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:24 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:25 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:26 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:27 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:28 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:29 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:30 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:31 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:32 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:33 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:34 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:35 F
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:36 F

rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:37 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:38 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:39 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:40 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:41 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:42 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:43 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:44 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:45 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:46 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:47 F
 rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:48 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

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.

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) opptre 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 «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjoner» 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 Hvitvaskingloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
 Postboks 55
 3106 Nøtterøy
 Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

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.

DOKUMENTER

GAUTERØDVEIEN 127B

Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimveien Linje 01	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	8 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

SKOLER

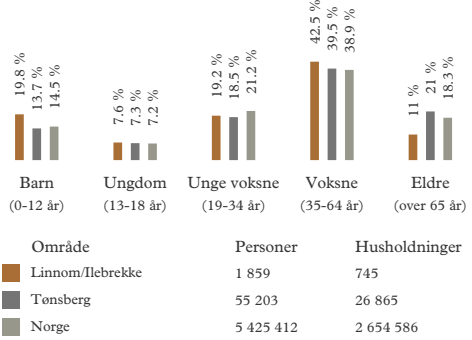
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 87 elever, 12 klasser	5 min 2.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 36 klasser	5 min 2.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 22 klasser	6 min 3.2 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 5.4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	10 min 4.6 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 89/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Ilebrekke barnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.2 km
Sandeåsen barnehage (1-5 år) 145 barn	17 min 1.4 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk	17 min 1.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Sykkel

STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

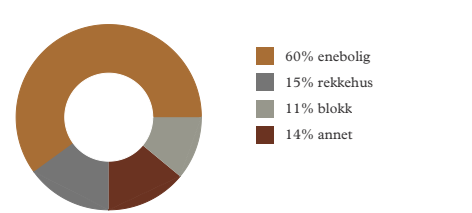
GATEPARKERING
Lett 88/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Eggeskallet Balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
Linnom Balløkke Ballspill	12 min 1 km
Level treningssenter	16 min
SPREK Fritid Tønsberg	4 min

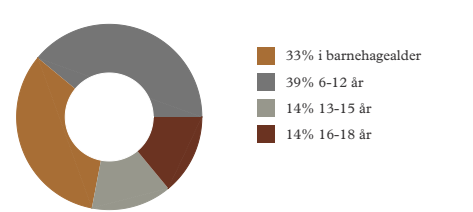
BOLIGMASSE



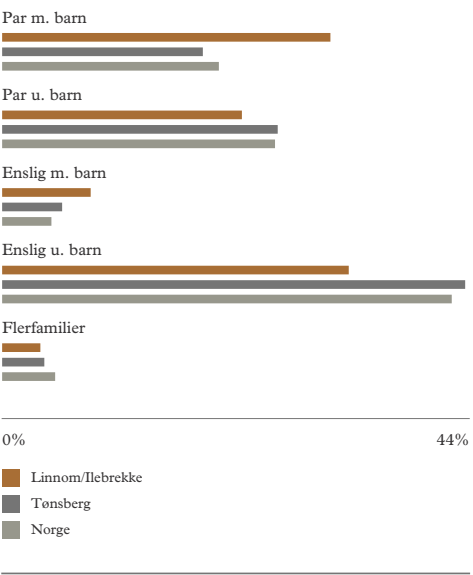
VARER/TJENESTER

Olsrød senter	16 min
Boots apotek Olsrød	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

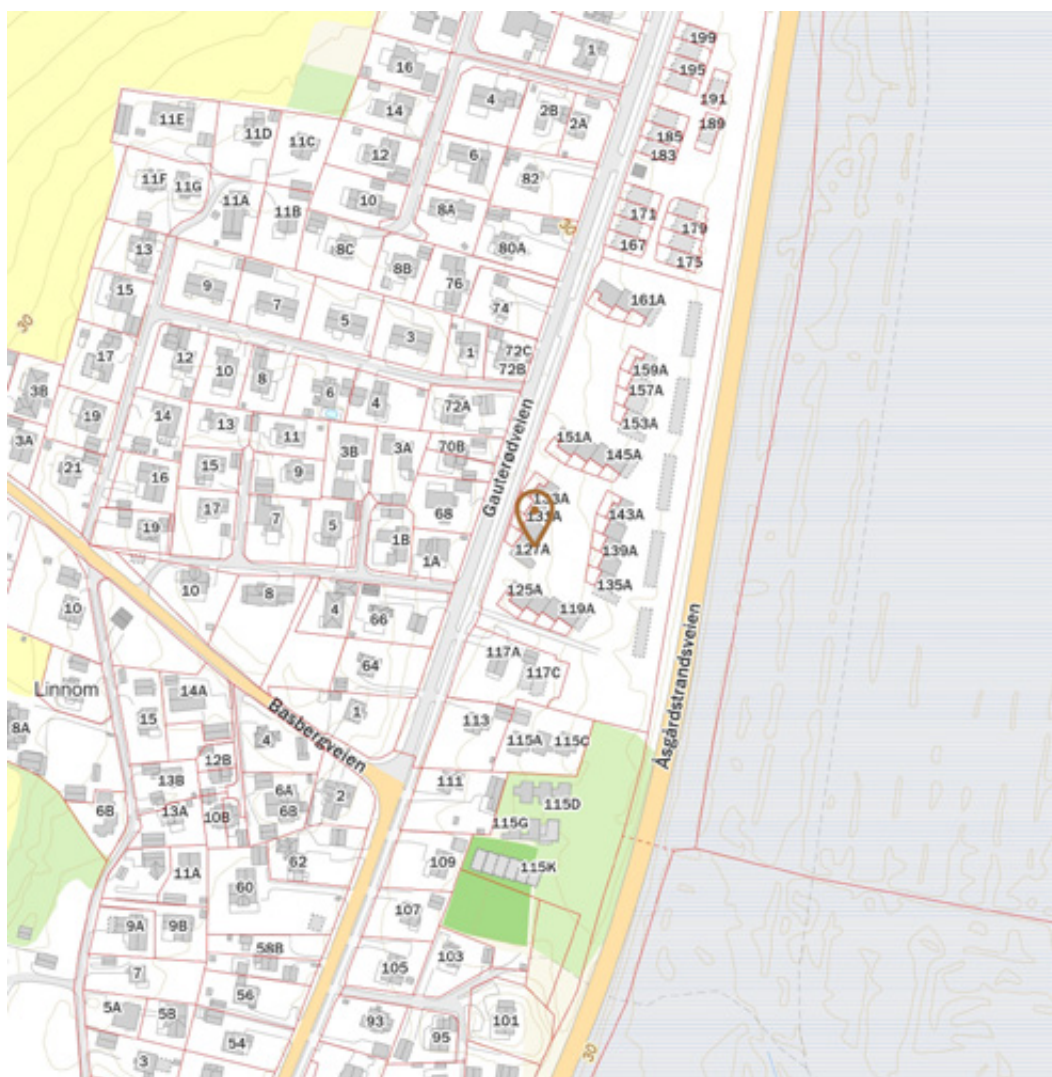


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 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

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



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

Gauterødveien 127 B, 3114 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 147, bnr. 348, snr. 37

Areal (BRA): Rekkehus 113 m²



Befaringsdato: 08.05.2023

Rapportdato: 25.05.2023

Oppdragsnr.: 21041-1654

Referansenummer: XN2946

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
25.05.2023

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.



Gauterødveien 127 B, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 348
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
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
- etasjekillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

Oppdragsnr.: 21041-1654

Befaringsdato: 08.05.2023

Side: 3 av 14

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to etasjer i flermannsbolig oppført i tre over mur i 2021.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Vinduer og terrassedør av tre med trelags isolerglass.
Det medfølger utebod på ca 5 m2, og plass i carport-rekke på området. Elbillader er montert i carport.
Boligen er i hovedsak slik den ble bygget, og det ble ikke avdekket vesentlige avvik under befaringen.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Dobbeltkrum betongstein som takteking

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjon kledd med liggende trekledning.

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass

Malt ytterdør med glass.

Balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre.

INNENDIG [Gå til side](#)

Overflater består av parkett og klikkvinyl på gulv, malte slette plater på vegger.
Malte slette plater og panel i innvendige tak.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdør, opplegg for vaskemaskin og wc

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i himling på bad.
Plast avløpsrør.
Balansert ventilasjon, aggregat er montert i bod
Ca 200 liter varmtvannsbereider er montert på bod
El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser
63 amp overbelastningsvern, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 15 amp kurser.
Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus Gå til side				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
3.Etasje	42	42	0	
2.Etasje	71	68	3	
Sum	113	110	3	

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

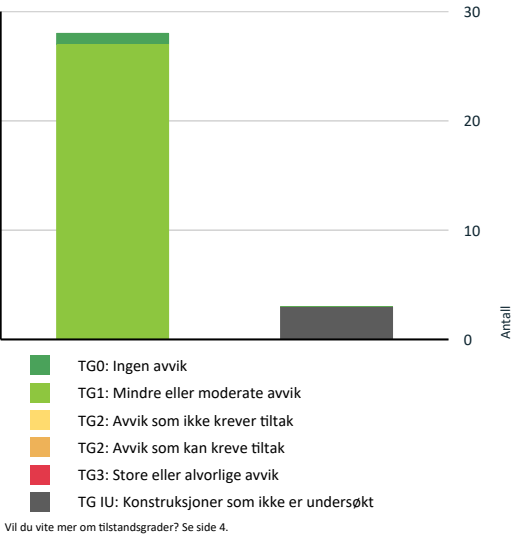
Rekkehus

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjer. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Taktekking TG 1
Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Nedløp og beslag TG 1
Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon TG 1
Trekonstruksjon kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft TG IU
Da dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjon eller luftinger settes ikke TG. Det er ingen tegn til svikt i konstruksjonen under befaringen. Det anbefales å etablere tilgang til loft for observasjon.

Vinduer TG 1
Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass

Dører TG 1
Malt ytterdør med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1
Balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue. Dekke og rekkverk av tre.

INNENDIG

Overflater TG 1
Overflater består av parkett og klikkvinyl på gulv, malte slette plater på vegger. Malte slette plater og panel i innvendige tak. Normal bruks/aldersslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1
Antatt betong etasjeskiller. Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Innvendige trapper TG 1
Innvendig trapp i beiset tre. Trinn, rekkverk og håndløpere i beiset tre. Noe knirk.

Innvendige dører TG 1
Malte slette dører innvendig.

Oppvarming TG 1
Oppvarmet med varmekabler i entre og begge bad. Elektrisk.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte plater med downlights i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjdør, opplegg for vaskemaskin og wc



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

1 TD 1

Flislagte vegger og malte slette i himling.

Overflater Gulv

1 TD 1

Fliser på gulv med varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TC BJ

Sluk av plast i dusjonen.
I denne typen sluk er det ikke mulig å se overgang membran/sluk

Sanitærutstyr og innredning

1 TD 1

Innredet med servantinnredning, dusjdør, opplegg for vaskemaskin og wc.
Det er ingen synlig drenering fra innebygget sistene på wc, forøvrig normal slitasje.

Ventilasjon

1 TD 1

Balansert ventilasjon

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TC BJ

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk, da badet er bygget som baderomskabin, men det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

3.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Overflater vegger og himling

1 TD 1

Flislagte vegger og panel i himling

Overflater Gulv

1 TD 1

Fliser på gulv med varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TD 1

Sluk av plast under dusjkabinett.
Mansjett er ført under klemring i sluk.

Sanitærutstyr og innredning

1 TD 1

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Ventilasjon

1 TD 1

Balansert ventilasjon

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TD 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TD 1

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.

Avtrekk

1 TD 1

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TD 1

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i himling på bad.



Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TD 1

Plast avløpsrør.

Ventilasjon

1 TD 1

Balansert ventilasjon, aggregat er montert i bod

Varmtvannstank

1 TD 1

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på bod

Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser
63 amp overbelastningsvern, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 15 amp kurser.

- 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 der 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

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Branntekniske forhold

1 TD 0

Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
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?

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

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 byggt teknisk 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?](#)



Arealer

Rekkehus					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3.Etasje	42	42	0	Stue med trapp, 1 Soverom , Bad	Kott
2.Etasje	71	68	3	Entré , 2 Soverom , Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom	Bod
Sum	113	110	3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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
08.5.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	147	348		37	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Gauterødveien 127 B							
Hjemmelshaver							
Arnesen Bjørnar							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2023		Gjennomgått	5	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 opptas 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 godkjenning 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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XN2946>

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.	
2230162	
Selger 1 navn	
Bjørnar Arnesen	
Gateadresse	
Gauterødveien 127B	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3114
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	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
Polise/avtalnr.	7247722

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

Nei

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

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee

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

Nei

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

Beskrivelse

Twist med utbygger (Trysilhus) i forbindelse med kvalitet på utvendig maling

26

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

☒ Nei ☐ Ja

27

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

☒ Nei ☐ Ja

28

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

☒ Nei ☐ Ja

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 sikredet 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.

Document reference: 2230162

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Arnesen	476b6c13c1209e6c6a74f5e6d230fe962df92941	27.04.2023 18:25:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ 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>

nets

VEDTEKTER

for Boligsameiet

Linnomtunet
(leiligheter i hus A-F)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Linnomtunet (heretter også benevnt ”Sameiet”). Sameiet består av 48 boligseksjoner på festet tomt, gnr. 147, bnr. 348 i Tønsberg kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Festekontrakt er tinglyst.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiet festede eiendom, gnr. 147 bnr. 348 i Tønsberg kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter terrasser for 1.etg., terrasser ved inngangsparti for 1. og 2. etg., utvendig trapp til 2. etg., eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser på motsatt side i 2.etg. inngår i hoveddelen (terrasse man kun kan komme til fra leiligheten). Hage med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere

og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett på seksjonene. Sameiet har ikke oppløsningsrett. Sameiet har innløsningsrett på tomt iht. den tinglyste festeavtalen.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene e) og f) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 6 påligger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
- d) Serviceavtale(r)
- e) Eiendomsforsikring, jf. § 22.
- f) Utvendig beising/bygningsvedlikehold.
- g) Festeavgift
- h) Eventuelt renovasjonskostnader
- i) sameiets andel av drift- og vedlikehold av felles vann- og avløpsanlegg, jf. vedtektenes § 26 og tinglyst erklæring
- j) sameiets andel av drift- og vedlikehold av felles adkomstvei beliggende på eiendommen gnr 147, bnr 347 og 348 jf. vedtektenes § 26 og 27 og tinglyst erklæring

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdel til sin seksjon. Dette fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

For vedlikehold se § 3a.

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for 100 % av plassene. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt. Det vil/kan bli tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere med ladepunkt til el bil.

4 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf. eierseksjonsloven § 26

En seksjonseier samt andre i husstanden, eller leietakere av en seksjon med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 5 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 6 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 8 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøte som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

Årsmøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 15 ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever at de sameiere det gjelder uttrykkelig sier seg enige:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- Oppløsning av sameiet.
- Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 OM ÅRSMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte-

og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer/oppdragstakere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplattning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 22 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 26 FELLES ADKOMSTVEI SAMT HOVEDLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP

Felles adkomstvei (V2) beliggende på eiendommene til Sameiet Linnomtunet, gnr 147, bnr 348, og Linnomgrenda gnr. 147, bnr. 347, er til felles bruk for Sameiet Linnomgrenda og Sameiet Linnomtunet. Kostnader til anleggelse, drift og vedlikehold som knytter seg til veien skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer denne. Sameiet Linnomgrendas andel utgjør 21/69, Sameiet Linnomtunets andel utgjør 48/69. Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende. Erklæring er/vil bli tinglyst.

Felles vann- og avløpsledninger beliggende på Sameiet Linnomgrendas eiendom gnr 147, bnr 347, er til felles bruk for Sameiet Linnomgrenda, gnr 147, bnr 347, og Sameiet Linnomtunet, gnr 117, bnr 348. Kostnader til anleggelse, drifts- og vedlikehold/utbedring som knytter seg til VA-ledninger skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer anlegget. Sameiet Linnomgrendas andel utgjør 21/69, Sameiet Linnomtunets andel utgjør 48/69. Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende. Erklæring er/vil bli tinglyst.

§ 27 FELLES RENOVASJONSANLEGG OG ADKOMSTVEI (V3)

Felles adkomstvei (V3) beliggende på eiendommen til Sameiet Linnomtunet, gnr 147, bnr 348, skal betjene trafikk til boliger beliggende på eiendommene 147/348 (sameiet Linnomtunet), 147/351 (Storgata Eiendom AS), 147/63 og 147/107.

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommene har bruksrett for. Eiendommen 147/107 har veirett uten plikt til å svare avgift.

Gnr 147, bnr 348 svarer for 48/65 deler av kostnader
Gnr 147, bnr 351 svarer for 14/65 deler av kostnader
Gnr 147, bnr 63 svarer for 3/65 deler av kostnader
Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Felles renovasjonsanlegg beliggende på Sameiet Linnomtunets eiendom, gnr 147 bnr 348, er til felles bruk for eiendommene 147/351 (Storgata eiendom AS) og for 22 boligseksjoner i Sameiet Linnomtunet, 147/348. Det er beboere i snr 23-25, 28-30 og 33-48 på eiendommen 147/348 som skal dele renovasjonsanlegg med beboere fra eiendommen 147/351. Øvrige seksjoner på 147/348 skal benytte annet tilsvarende anlegg på eiendommen (nord på eiendommen, tilgrensende gnr 147 bnr 347).

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommene har bruksrett for.

Gnr 147, bnr 348 svarer for 22/36 deler av kostnader
Gnr 147, bnr 351 svarer for 14/36 deler av kostnader
Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

§ 28 LEKEPLASSER

Det er/vil bli tinglyst erklæring om rettighet til ferdsel og bruk av lekeplasser på Linnom. Dette i hht reguleringsplan.

§ 29 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 27:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.
- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.
- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.
- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.
- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.
- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstillelse av siste bolig i prosjektet.
- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 27) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET I TØNSBERG KOMMUNE

Snr 1	71	Snr 26	71
Snr 2	71	Snr 27	93
Snr 3	93	Snr 28	113
Snr 4	114	Snr 29	113
Snr 5	111	Snr 30	113
Snr 6	125	Snr 31	113
Snr 7	71	Snr 32	130
Snr 8	71	Snr 33	71
Snr 9	71	Snr 34	71
Snr 10	93	Snr 35	71
Snr 11	113	Snr 36	93
Snr 12	113	Snr 37	113
Snr 13	110	Snr 38	113
Snr 14	130	Snr 39	110
Snr 15	71	Snr 40	130
Snr 16	71	Snr 41	71
Snr 17	71	Snr 42	71
Snr 18	93	Snr 43	71
Snr 19	113	Snr 44	93
Snr 20	114	Snr 45	114
Snr 21	111	Snr 46	111
Snr 22	125	Snr 47	111
Snr 23	71	Snr 48	125
Snr 24	71		
Snr 25	71		
		SUM:	4624



Husordensregler for Boligsameiet Linnomtunet

Vedtatt på årsmøtet 22. – 25.04.2022. Parkeringsbestemmelser pkt. 10 er revidert i hht vedtak fra ekstraordinært årsmøte 20.-23.10.2022 og styremøtevedtak 26.09.2022.

1. Formål

- Husordensreglene har som formål å skape gode, trygge og forutsigbare forhold for alle beboere i sameiet.
- Husordensreglene skal bidra til å sikre at alle beboere i sameiet følger visse nødvendige minimumskriterier, slik at tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere blir ivarettatt.
- Ingen beboere skal ta seg til rette på andres bekostning.
- Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og alle som oppholder seg i sameiet plikter å overholde både lovverk, vedtekter og husordensregler.
- Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i sameiets vedtekter og husordensregler.

2. Virkeområde

- Husordensreglene gjelder på sameiets grunn. Det vil si for bruk av seksjonene, fellesareal, boder, carporter, parkeringsplasser og uteområder.
- Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til seksjonene, jf vedtektene § 2.

3. Generelt

- Husordensreglene er utarbeidet etter innspill fra seksjonseiere og beboere tilhørende sameiet.
- Brudd på gjeldende lovverk, vedtekter, husordensregler og retningslinjer vil være et mislighold som i alvorlige tilfeller kan begrunne salgspålegg, eller begjæring om fravikelse, jf vedtektene § 19 og eierseksjonsloven § 38 og § 39.
- Viktig informasjon og opplysninger ligger under «Temaer» på sameiets kommunikasjonsforum, Vibbo. Alle beboere er pliktige til å holde seg oppdatert her.
- Alle beboere plikter å forholde seg til sameiets HMS-internkontrollrutiner med påfølgende brannsikkerhetsrutiner beskrevet under tema « Brannsikring» på Vibbo.

- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å oppdatere egen kontaktinformasjon/opplysninger på Vibbo.
- **Retningslinjer:** I henhold til ekstraordinært årsmøte 2021 er det utarbeidet retningslinjer for eksteriørmessige endringer for eierseksjonene i forhold til sol- og vindskjerming, plattinger, levegg, beplanting, avgrensning/inngjerding og sprosser.
Ekstraordinært årsmøte 2020 godkjente utvidelse av terrasseplatting for eierseksjoner i 1. etasje. Plattingene skal bygges etter gjeldende plantegninger. Retningslinjene og plantegningene ligger under tema « Eksteriørmessige retningslinjer» på Vibbo.
Alle seksjonseiere er forpliktet til å forholde seg til disse bestemmelsene, og styret skal informeres før tiltak iverksettes.

4. Eierseksjon (leilighet)

- Eierseksjonen (leiligheten) skal kun brukes som bolig, og skal ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.
- Korttidsleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Det vil si utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf eierseksjonsloven § 24.
- Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar beskrives nærmere i sameiets vedtekter § 5 og eierseksjonsloven § 32 og § 34.
- Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker, jf vedtektene § 8.
- Ved salg eller utleie av eierseksjonen plikter selger/utleier å informere ny eier/leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler, og at disse skal overholdes.
- Utvendig trappeoppgang er rømningsvei ved evt brann og skal holdes ryddige og fremkommelige.
- **Balkonger:** Balkonger i 2. etasje bør holdes fri for snø på grunn av bærende konstruksjoner.
Ved vask av balkonger i 2. etasje skal nabo under varsles i forkant slik at disse kan rydde unna ting/møbler. Vann fra 2. etasje kommer inn på terrassene under.
- **Grilling:** Det er kun tillatt bruk av gass-/elektrisk grill på terrasser/balkonger, og på fellesområder med heller/asfalt. Vis hensyn til naboer ved bruk av grill.
- **Uteboder:** På grunn av brannsikkerheten er det ikke tillatt å plassere el-installasjoner som for eksempel kjøleskap, fryseboks/skap, varmeovner o.l som er permanent tilkoblet strømmettet i utebodene. Det er heller ikke tillatt å lade el-sykler o.l i uteboder, fellesboder eller i carporter. Bobiler/campingvogner o.l skal ikke tilkobles strømmettet i sameiet da det kreves egen 16 A kurs til dette formålet.
Fulle gassbeholdere skal ikke oppbevares i utebodene. Man må finne annet egnet sted til oppbevaring av disse, f.eks på terrassen.
Sameiets forsikring dekket ikke ved eventuell brann dersom noe av ovennevnte er årsaken.

5. Skader

- Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming i egen seksjon. Sørg derfor for at alle rom holdes oppvarmet i kalde perioder slik at vannrørene ikke skades.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til utbygger (innenfor reklamasjonstiden), og eventuelt styret dersom det oppdages skader i eierseksjonen eller på bygningsmasse/fellesarealer.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i eller utenfor seksjonen.
- Ventilasjonsanlegget skal ikke slås av med unntak av filterskifte og rengjøring.

6. Avfallshåndtering

- Alle beboere i sameiet skal bidra til å ivareta gode rutiner for avfallshåndtering, samt bidra til at fellesområdene er ryddige for avfall.
- Avfall skal kastes i avfallsbeholderne nord og sør på sameiets eiendom.
- Avfall som ikke går i beholderne skal kjøres til gjenvinningsstasjonen av den enkelte.
- Alle poser skal knyttes godt for deretter å kastes i riktig beholder.
- Beholderne skal ikke fylles opp så mye at avfall havner utenfor. Det skal ikke settes avfall på bakken ved siden av beholderne. Er det fullt skal avfallet kjøres til gjenvinningsstasjonen av den enkelte.
- Sameiet er forpliktet til å følge Vesar sine retningslinjer for kildesortering. Mer informasjon om dette er beskrevet under tema «Avfall» på Vibbo.
- Bruk vett når du kaster glass og metall slik at det ikke er til sjenanse for andre på grunn av støyen, for eksempel ved sen kveldstid og natt.
- Vi plukker opp eget søppel, og det skal ikke kastes **sneiper** eller **snus** på sameiets fellesområder.

7. Støy

- Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne. Vær oppmerksom på at lyder og aktiviteter mellom eierseksjonene i 1. og 2. etasje forplanter seg godt, og da spesielt fra 2.etasje og ned til 1. etasje. Dette kan ofte oppleves svært sjenerende. Viktig med god kommunikasjon mellom naboer for å forebygge irritasjon og mistrivsel!
- Alle skal sørge for ro og orden i og utenfor egen boenhet.
- Mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager og kl. 23:00 og 09:00 på lør/søn og helligdager skal alle vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.
- Plenklipping på søn-/ helligdager tillates ikke i henhold til alminnelig helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Alle må være spesielt oppmerksomme på støy fra for eksempel høy musikk, høylytt prat/latter, vaskemaskiner/tørketromler, oppussingsarbeid, hunder som gjør, andre høylytte aktiviteter m.m.
- Oppussingsarbeid som medfører støy bes begrenset til tidsrommet 08.00 til 19.00 på hverdager, og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager bør støyende oppussingsarbeid unngås i henhold til den alminnelige helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Boring, hamring saging, ommøblering etc som kan lage mye støy bør kun skje innenfor samme tidsrom som nevnt over.
- All unødig støy i trappeoppgangene bør unngås.
- Ved tilstellinger (eks fest/feiring) skal det gis nabovarsel i forkant.
- Ved oppussing inne som forårsaker støy skal det gis nabovarsel i forkant.

- Man prøver i første omgang å løse uoverensstemmelser/utfordringer med god kommunikasjon mellom partene. Når ikke dette i gjennom kan styret kontaktes for å finne en minnelig løsning.

8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt i sameiet under forutsetning av at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre en fare for andre.
- Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer, eller andre beboere.
- På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- Det er selvfølgelig tillatt med husdyr på fellesområdene, men ikke i den hensikt å bruke områdene kun som «luftegård» fordi man ikke gidder/orker, har tid o.l til å lufte dyrene på andre områder utenfor sameiets tomt.
- Dyr skal holdes unna sandkassene!
- Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesområdene. Dette skal i så tilfelle fjernes omgående.
- Hold dyrene vekk fra hekker, busker, trær o.l.
- Katteeiere skal følge med på egne katter når de oppholder seg på fellesområdene/grøntarealene slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Eierne følger også med slik at kattene ikke oppholder seg i sandkassene på området, blomsterbed og i andre beboeres hager/terrasser.
- Husdyrene skal ikke etterlates alene i seksjonene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.
- Husdyreiere forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre på sameiets eiendom, og på den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Oppdrett som næringsvirksomhet av dyr er ikke tillatt.

9. Fellesområder / fellesarealer

- Alle beboere oppfordres til å ivareta sameiets fellesområder/fellesarealer. Det inkluderer bygninger, hekker, trær, busker, blomster, grønntanlegg og lekeplasser.
- Arealet kan benyttes til privat bruk, men skal ikke være til sjenanse eller skade som medfører at andre beboere ikke kan ferdes fritt eller uforstyrret.
- Maks fartsgrense på sameiets veier er 20 km.
- Det er ikke tillatt å bruke hekkene som gjennomgangsvei! Bruk sameiets veier og gangveier som er laget til dette formålet.
- Lek og gjennomgang rett utenfor andre beboeres terrasser oppleves sjenerende, og bør unngås. Bruk gangveiene.
- All skade som påføres sameiets fellesområder/fellesarealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, må sameiet bekoste denne.
- Ballspill mot vegger/bygninger og foran inngangspartier tillates ikke. Ballspill henvises til asfaltbanen ved stor lekeplass.
- Aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere tillates ikke.
- Private gjenstander skal ikke være til hinder, eller sjenanse for andre beboere.
- Alle beboere skal bidra til å holde uteområdet rent og ryddig. Observeres det søppel, så vær vennlig å plukk det opp og kast det der det skal.
- Det er selvfølgelig tillatt med husdyr på fellesområdene, men ikke i den hensikt å bruke områdene kun som «luftegård» fordi man ikke gidder/orker, har tid o.l til å lufte dyrene på andre egnede områder utenfor sameiets tomt.

- Dyr skal holdes unna sandkassene!
- **Gangveier:** Disse skal i utgangspunktet være bilfrie. Gangveiene opp til seksjonsrekke C, E og F skal kun benyttes til utrykningskjøretøy, transport av varer, for av-/påstigning for beboere og personer med nedsatt funksjonsevne. Gangveiene skal ikke brukes til parkering. Parkering tillates heller ikke utenfor inngangspartiene ved seksjonsrekke B og D med unntak av det som er beskrevet over. Gjester eller andre besøkende skal ikke bruke sameiets gangveier til bilkjøring med unntak av av-/påstigning for personer med nedsatt funksjonsevne.
- **Felles uteboder** skal holdes låst! Det er ikke tillatt å lade el-sykler eller annen elinstallasjon i bodene. Vær bevisst at fellesbodene skal kunne disponeres av alle sameiets beboere.
- **Fyrverkeri:** av brannsikkerhetsmessige årsaker er oppskyting kun tillatt på asfaltbanen ved stor lekeplass. **VIS AKTSOMHET!** De som benytter seg av dette skal rydde opp etter seg.
- **Lekeplasser**
Det foreligger en tinglyst erklæring mellom hjemmelshavere på Linnomgrenda, Linnomtunet, Linnomhagen og utbygger, datert 27.08.2019, som blant annet gir rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassene -LEK 1(Linnomgrenda) og LEK 5 (stor lekeplass, Linnomtunet).
I henhold til reguleringsplanen er liten lekeplass på sameiets tomt (LEK 4) tilrettelagt for barn i alderen 1-12 år. Stor lekeplass (LEK 5) er tilrettelagt for barn og unge i alderen 6-15 år.
Lekeplassene (LEK 4 og 5) ligger på sameiets festetomt, og tilhører sameiet. I følge utbygger er det ikke beskrevet i noen reguleringsbestemmelser, eller tinglyste avtaler at naboer eller utenforstående har bruksrett til lekeplassene.
- Lekeplassene skal kun benyttes til det de er beregnet for, og i samsvar med formålet.
- Bruken av lekeplassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
- Voksne og ungdom fra 15 år skal ikke bruke lekeapparatene, da apparatene kun er beregnet til bruk for de opp til 15 år.
- Ved ankomst til lekeplassene skal gangveiene benyttes.
- Lekeplassene kan benyttes på hverdager og i helger etter angitt tidspunkt:
Mandag-fredag: 08:00 – 22:00. Lørdag, søn-/ helligdager: 09:00 – 22:00.

10. Parkeringsbestemmelser

Plan- og bygningsloven (PBL) gir kommunen hjemmel til å kreve opparbeidet et visst antall parkeringsplasser som en forutsetning for at byggetillatelse gis. Organiseringen av parkeringsplasser i eierseksjonssameier omfattes av dette, jf eierseksjonsloven (ESL). Bestemmelsen innebærer blant annet at kommunen i utgangspunktet bare skal kontrollere at antall parkeringsplasser og avsatt areal er i tråd med plangrunnlaget for byggetillatelsen, og at sameiet har tilrettelagt for Handicaplasser der det er krav om dette. Det henvises til pkt 3.7 i reguleringsbestemmelsene for detaljregulering av Linnom boligområde. Ut i fra bestemmelsene skal boligsameiet Linnomtunet ha totalt 81,6 parkeringsplasser til disposisjon. Sameiet har til sammen 79 pluss 4 HC-plasser, så bestemmelsene er oppfylt.

Kommunen kan ikke stille krav til hvordan eksisterende plasser skal organiseres utover det som følger av byggetillatelsen. Det er derfor helt opp til sameiet via styret å bestemme hvordan plassene skal fordeles, disponeres og organiseres.

Parkeringsarealet (foruten carport) på Linnomtunet er organisert som fellesareal, det vil si til felles bruk for alle seksjonseierne, og inngår ikke i de enkelte bruksenhetene, jf PBL og ESL.

I Bustadsoppføringslova, det vil si kontrakt om kjøp av bolig, pkt 3.1 C) står det at **hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport på sameiets festetomt.** Det betyr at seksjonseier ikke har bruksrett på parkeringsplasser utenom carport. Det foreligger ingen særerklæringer eller tinglyst rett som sier at hver seksjonseier disponerer 1,7 plasser.

Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av styret (vedtektenes paragraf 10). Parkeringsplassene er en del av sameiets anliggender, og forvaltes derfor av styret.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf eierseksjonsloven § 58).

Carporter (48 plasser):

- Alle eierseksjoner i sameiet har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport på sameiets festetomt. Plassen er tilleggsdel til eierseksjonen, men eies av sameiet og kan forvaltes av styret.
- Plassen skal holdes ren og ryddig av den som disponerer den.
- Ingen form for ladning er tillatt i carportenes stikkontakter. Motorvarmer kan brukes og belastes bruker etter stipulert forbruk på våren.
- Det er mulighet til å leie ut carportplass til seksjonseiere tilhørende sameiet. Utleie skal skje etter avtale med styret. Pris avtales mellom utleier og leietaker.
- **Ladeløsning:** Sameiet har oppgradert ladeinfrastrukturen i henhold til lovverk og vedtekter. Infrastrukturen og bakplatene eies av sameiet. Selve ladestasjonen eies av seksjonseier. Ladestasjon bestilles av styret. Det er ikke tillatt å benytte andre typer ladeløsninger enn det som er montert.
Ved eventuelt brann, tyveri eller hærverk av selve ladestasjonen, dekker sameiets forsikring dette. Egenandelen belastes derimot eier av ladestasjonen. Forbruk avleses månedlig og belastes eier ved fakturering.

Øvrige Parkeringsplasser (35 plasser, derav 4 HC-plasser):

- Det er styrets ansvar å bestemme hvordan plassene skal organiseres, disponeres og fordeles.
- Alle seksjonseiere kan søke sameiet v/styret om å leie ekstra parkeringsplass på sameiets fellesparkering. Søknaden sendes styret, og styret forvalter plassene. Det utstedes gyldig parkeringsbevis ved inngåelse av leieavtale med sameiet. Beviset skal ligge godt synlig ved parkering på sameiets fellesparkering.
- Beboere i sameiet skal parkere i carport, ikke oppta andre parkeringsplasser.
- Gjester og andre besøkende kan parkere på avsatte gjesteplasser. Plassene kan benyttes i inntil 3 døgn. Parkering utover dette skal gjøres etter avtale med styret. Ved parkering utover 24 timer skal det legges gyldig parkeringsbevis godt synlig i frontruten.
- Sameiets fellesparkering skal ikke benyttes til langtidsparkering av biler, campingvogner, båtopplag, tilhengere e.l. Kun kortere opphold tillates etter avtale med styret.
- Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre bøteleggelse eller eventuelt borttauing på bileiers regning.

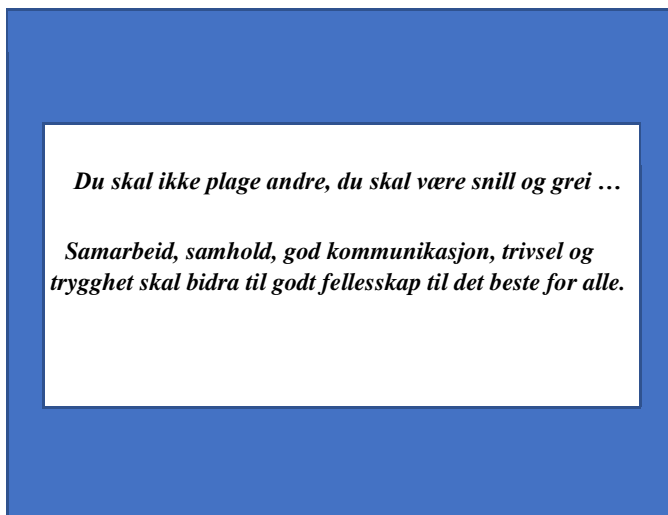
- Styret kan når som helst innføre ordninger med parkeringsselskaper dersom parkeringsbestemmelsene ikke overholdes. Brudd på disse anses også som mislighold.

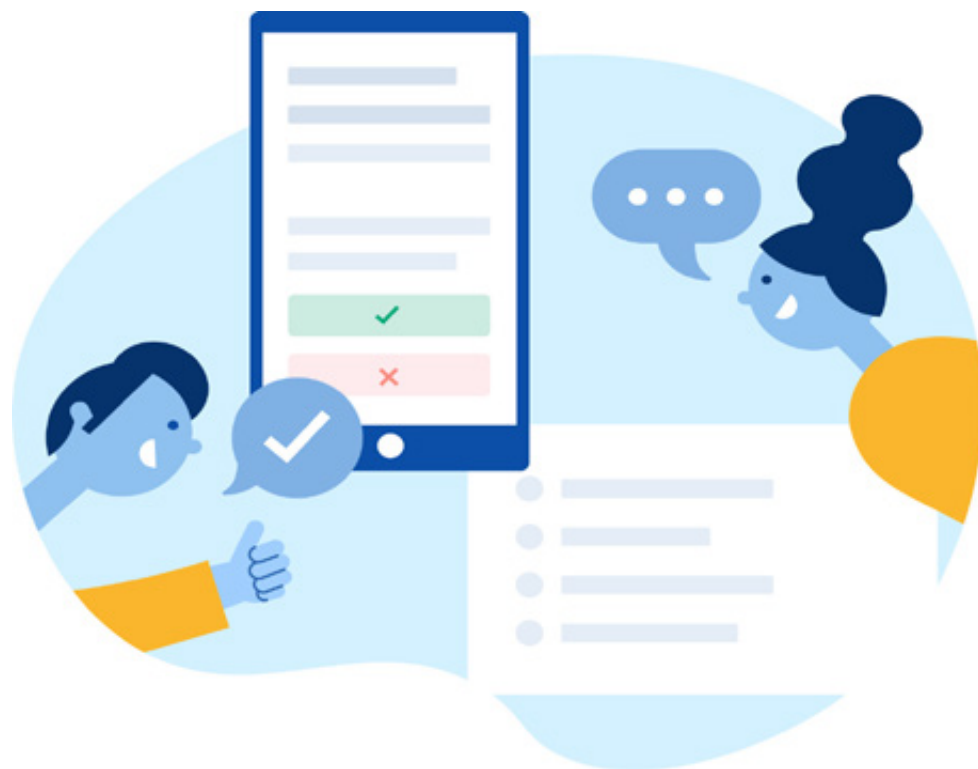
Handicap plasser (4 stk):

- Styret forvalter bruken av disse plassene. Det er egne bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf eierseksjonsloven § 26 og sameiets vedtekter § 4. Vedtektene ligger under tema »Vedtekter» på Vibbo, og ytterligere beskrivelse kan leses der.
- Parkering tillates kun for biler med gyldig og synlig HC-bevis. Brudd på dette medfører bøteleggelse og eventuell borttauing på bileiers regning.
- Unntak kan gis etter avtale med styret dersom alle andre parkeringsplasser er opptatt.

11.Husordensregler

- Husordensreglene vedtas på årsmøtet.





Årsmøte 2022

Boligsameiet Linnomtunet

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 25. april 2022

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Linnomtunet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 16:00 og lukker 25. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3292>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Tilleggshonorar
6. Husordensregler
7. Gjerde mot Gauterødveien ved stor lekeplass
8. Takrenner mellom terrasser i 1. og 2. etasje
9. Solskjerming
10. Varmepumper
11. Farge på umalt trevirke utvendig
12. Dugnad
13. Varamedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Linnomtunet

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Eli-Ane Brun og Anders Haugen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 3292 Boligsameiet Linnomtunet Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 5

Tilleggshonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt ekstra arbeid i oppstartsperioden og foreslår et tilleggshonorar på kr 15 000,-.

Forslag til vedtak

Tilleggshonorar på kr 15 000,- godkjent

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I styremøtet 27/9-21 ble utarbeidede retningslinjer for parkering og bruk av lekeplass/fellesområder vedtatt. Vedtakene ble senere trukket tilbake da styret ønsket å involvere/inkludere alle seksjonseiere i muligheten til å utarbeide felles husordensregler med bl.a parkeringsbestemmelser og bruk av fellesområder m.m. Styremøtet 6/10-21 vedtok at det skulle dannes en arbeidsgruppe som skal utarbeide forslag til husordensregler.

Det ble også vedtatt at arbeidsgruppen skulle jobbe ut i fra et mandat med klar beskrivelse og bestilling, samt frist for levering av forslaget. Det ble avholdt et møte med arbeidsgruppen og styret den 17/11-21, der mandatet ble gjennomgått. En "leder" ble valgt i arbeidsgruppen slik at styret skulle ha kun en person å forholde seg til, men alle medlemmene i gruppen skulle være likeverdige parter. Arbeidsgruppen ble oppfordret til å be om innspill fra alle beboere. I henhold til mandatet var fristen for

fremlegg av forslag til både retningslinjer/husordensregler til styret satt til 15/2-22. Ingen forslag ble levert til fristen. Nytt møte med arbeidsgruppen 17/2-22. Både før og i fellesmøtet kom det frem at arbeidsgruppen ikke har fungert slik hensikten var. Det har ikke vært noen form for møter i gruppen, og ingen beboere har blitt bedt om å komme med innspill utover tidligere anmodning fra styret på Vibbo.

Styret kan ikke se at arbeidsgruppen har overholdt mandatet i henhold til bestilling og frister. Å danne en ny arbeidsgruppe ble ikke vurdert som hensiktsmessig, da det er vanskelig å få interessenter og tiden ble knapp frem til årsmøtet. Konsekvensene av dette er at styret har utarbeidet husordensregler i henhold til mandatets bestilling, samt innspill fra sameiets beboere.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at arbeidsgruppen har overholdt mandatet i henhold til bestilling og frister. Å danne en ny arbeidsgruppe ble ikke vurdert som hensiktsmessig, da det er vanskelig å få interessenter og tiden ble knapp frem til årsmøtet. Konsekvensene av dette er at styret har utarbeidet husordensregler i henhold til mandatets bestilling, samt innspill fra sameiets beboere. Husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak

Husordensreglene godkjennes.

Vedlegg

2. Husordensregler 4.pdf

Sak 7

Gjerde mot Gauterødveien ved stor lekeplass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Lekeplassen ligger tett inn til kommunal vei. Veien har 30 km fartsgrense uten fartsdumper eller overgangfelt på denne strekningen, og det observeres stadig at kjøretøy (store og små) har betydelig høyere fart. Det er mange barn som bruker lekeplassen, og sameiet ønsker å forebygge ulykker ved å sette opp et gjerde mot veien.

2. Det er mange som bruker sameiets hekker som gjennomgang til lekeplassene, i stede for anlagte gangveier. For å unngå dette og at hekkene ødelegges, er det ønske om at det settes opp et gjerde langs Gauterødveien, ved tomtegrensen mot gang-/sykkelveien utenfor stor lekeplass.

Styret har vært i kontakt med både politi, kommune og VKT for å få til tiltak i fht fartsbegrensning og forebygging av ulykker, uten at dette har blitt prioritert til nå. Styret ønsker da å ta ansvar, og prøve å redusere faren for ulykker.

Styrets innstilling

For å forebygge ulykker, og ødeleggelser av sameiets hekker godkjenner styret at det settes opp gjerde mot Gauterødveien. Gjerdet bygges ved dugnadsarbeid, og bekostes av sameiet. Kommunens retningslinjer/lovverk skal følges.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Takrenner mellom terrasser i 1. og 2. etasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et ønske at det monteres takrenner mellom terrassene i 1. og 2. etasje. Når det regner, eller terrassene i 2. etasje vaskes/spyles renner det inn mye vann på terrassene i 1. etasje.

Styrets innstilling

Styret godkjenner at det kan monteres takrenner mellom terrassene i 1. og 2. etasje. Takrennene bør være tilnærmet lik de som er, eller svart takrenne med hvitt nedløpsrør. Montering og kostnad dekkes av seksjonseier.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas, og styret skal informeres før tiltak iverksettes.

Sak 9

Solskjerming

Forslag fremmet av:

Mariann Berglund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei!

Jeg vil ta opp en sak til årsmøte i mai :)

Jeg vil søke om å montere screens på terrassen min enten 1 eller 2 ut mot Gauterødveien.

Dette skjermer for både vind og innsyn inn til meg :)

Screens skal bare være nede når jeg sitter der, ikke kontinuerlig :)

Mvh

Mariann Berglund 125A

Styrets innstilling

Screens skal kun monteres på vinduer i hht sameiets eksteriørmessige retningslinjer, og ikke som vind- og innsynsskjerming.

Forslag til vedtak

Montere screens på terrassen.

Sak 10

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Daniel Solstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

I sommer var det jo som kjent en veldig varm sommer, og vi hadde litt utfordringer med at leiligheten ble glovarm.

Jeg observerte at flere inkl. oss måtte investere i en aircondition for å svale ned leilighetene.

Det er jo ganske mange som har dyr i sameiet som kanskje kjenner på disse utfordringene.

Med tanke på støy så er ikke akkurat disse mobile airconditionene akkurat lydløse de heller når de må gå på full pinne i større leiligheter.

Styrets innstilling

Styret har hatt befaringsmed et varmepumpeselskap der det er kartlagt mulighet for montering av varmepumpe. Muligheten er tilstede, men kan skape store utfordringer for andre seksjonseiere med tanke på plassering og støy (både utvendig og innvendig), og det er mange hensyn som skal tas.

For best mulig effekt bør innedelen monteres på vegg til høyre for kjøkkenvinduet. Utedelen må da plasseres på terrassesiden. Dette vil medføre støy for øvrige seksjonseiere. Støyen vil også variere i fht når utedelen starter.

Eierseksjonsloven nevner ikke varmepumper spesielt, men generelt sier loven at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Montering av varmepumper er ikke ønskelig nå. Det er for mye usikkerhet knyttet til dette som må undersøkes enda nærmere.

Forslag til vedtak
Vurdere mulighetene for å installere varmepumper i leiligheter.

mvh. Daniel Solstad

Sak 11

Farge på umalt trevirke utvendig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trevirke er levert i impregnert materiale fra utbygger, og bør behandles.

Styrets innstilling
Trevirke er levert i impregnert materiale fra utbygger, og bør behandles for lengre levetid. Av estetiske hensyn bør sameiet ha et forholdsvis ensartet utsende fargemessig. Fargen på etasjeskillet bør være som rekkverket (eggehvit). Toppbord på terrasser/balkong er valgfritt mellom eggehvit eller trefarget. Gulvet på terrasser/balkonger bør også behandles i tråd med resten av sameiets fargevalg. Arbeidet utføres av seksjonseier selv.

Forslag til vedtak
Trevirke er levert i impregnert materiale fra utbygger, og bør behandles for lengre levetid. Av estetiske hensyn bør sameiet ha et forholdsvis ensartet utsende fargemessig. Fargen på etasjeskillet bør være som rekkverket (eggehvit). Toppbord på terrasser/balkong er valgfritt mellom eggehvit eller trefarget. Gulvet på terrasser/balkonger bør også behandles i tråd med resten av sameiets fargevalg. Arbeidet utføres av seksjonseier selv.

Sak 12

Dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet hadde sin første dugnad nå i mars. Kun godt under halvparten av sameiets beboere møtte. Noen få gjorde en god innsats i forkant av dugnaden. Styret ønsker å begrense sameiets utgifter der det er mulig, og dugnadsarbeid er et virkemiddel for dette formålet. Samtidig har dugnadsarbeid en sosial faktor.

Det er ikke dugnadsplikt i sameier. Det er heller ikke hjemmel i lovverket til å «bøtelegge» eller gi «gebyr» til de som ikke møter opp, eller bidrar. Styret kan derimot sette en realistisk pris på hva det ville koste å få et firma til å gjøre hele jobben. Denne summen fordeles på alle seksjonseiere i sameiet etter samme brøk som fellesutgiftene beregnes ut i fra. De som stiller på dugnad fritas fra å betale, mens de som uteblir og ikke bidrar må betale sin andel.

Styrets innstilling
For å begrense sameiets utgifter innføres det dugnad vår og høst. Det åpnes også for dugnader utover dette ved behov. Styret kan sette en realistisk pris på hva det ville koste å få et firma til å gjøre hele jobben. Denne summen fordeles på alle seksjonseiere i sameiet etter samme brøk som fellesutgiftene beregnes ut i fra. De som stiller på dugnad fritas fra å betale, mens de som uteblir og ikke bidrar må betale sin andel.

Forslag til vedtak
For å begrense sameiets utgifter innføres det dugnad vår og høst. Det åpnes også for dugnader utover dette ved behov. Styret kan sette en realistisk pris på hva det ville koste å få et firma til å gjøre hele jobben. Denne summen fordeles på alle seksjonseiere i sameiet etter samme brøk som fellesutgiftene beregnes ut i fra. De som stiller på dugnad fritas fra å betale, mens de som uteblir og ikke bidrar må betale sin andel.

Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kurt Oddvar Sparre
Han ønsker å bidra til fellesskapets beste.
- Pernille Andersson
Hun ønsker å bidra til fellesskapets beste.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Anne Renate Stenbakk	Gauterødveien 151A
Styremedlem	Eli-Ane Brun	Gauterødveien 137A
Styremedlem	Anders Haugen	Gauterødveien 147A
Varamedlem	Pernille Andersson	Gauterødveien 145A
Varamedlem	Isabel Langlete	Gauterødveien 149A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Linnomtunet
Sameiet består av 48 seksjoner.
Boligsameiet Linnomtunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923314148, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

- Gauterødveien 119 A og B
- Gauterødveien 121 A og B
- Gauterødveien 123 A og B
- Gauterødveien 125 A og B
- Gauterødveien 127 A og B
- Gauterødveien 129 A og B
- Gauterødveien 131 A og B
- Gauterødveien 133 A og B
- Gauterødveien 135 A og B
- Gauterødveien 137 A og B
- Gauterødveien 139 A og B
- Gauterødveien 141 A og B
- Gauterødveien 143 A og B
- Gauterødveien 145 A og B
- Gauterødveien 147 A og B
- Gauterødveien 149 A og B
- Gauterødveien 151 A og B
- Gauterødveien 153 A og B
- Gauterødveien 155 A og B
- Gauterødveien 157 A og B
- Gauterødveien 159 A og B
- Gauterødveien 161 A og B
- Gauterødveien 163 A og B
- Gauterødveien 165 A og B

Gårds- og bruksnummer:
147 348

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Linnomtunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 627 479.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 050 299.

Resultat

Årets resultat på kr 578 284,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 234 444,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 144 609. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Linnomtunet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er prisjustert med 3% for 2022.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Linnomtunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Linnomtunet.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2021 - Resultatregnskap 2021 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-06 09:22:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZKOMW-ZHDZL-8N00X-86XV2-C1PP7-JB1Z1

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).

Vedlegg 1
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, ved Penneo med <https://penneo.com/validate>

3292 Dokumentet er signert med Penneo med <https://penneo.com/validate>

BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET
ORG.NR. 923 314 148, KUNDENR. 3292

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 357 479	602 382	1 522 000	1 522 000
Andre inntekter	3	270 000	210 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 627 479	812 382	1 522 000	1 522 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-9 100
Styrehonorar		0	0	0	-50 000
Revisjonshonorar	4	-6 041	-8 712	-5 000	-9 000
Andre honorarer		0	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-106 173	-34 135	-80 000	-110 000
Konsulenthonorar	5	-29 169	-2 520	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-128 260	-21 094	-404 900	-272 000
Forsikringer		-142 488	-69 425	-138 060	-175 000
Festeavgift		-437 500	0	-437 500	-500 000
Energi/fyring		-10 850	0	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 561	-17 394	-218 880	-190 000
Andre driftskostnader	7	-17 257	-3 039	-37 500	-31 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 050 299	-156 319	-1 356 840	-1 418 100

DRIFTSRESULTAT	577 180	656 063	165 160	103 900
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 104	97	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 104	97	0	0

ÅRSRESULTAT	578 284	656 160	165 160	103 900
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		578 284	656 160		

Vedlegg 1

Transaksjon 09222115557466553451



Signert ARS, EB, AH

Boligsameiet Linnomtunet Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET
ORG.NR. 923 314 148, KUNDENR. 3292

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		107	51
Forskuddsbetalte kostnader		193 423	139 848
Driftskonto OBOS-banken		451 691	564 178
Sparekonto OBOS-banken		650 888	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 296 109	704 077
SUM EIENDELER		1 296 109	704 077

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		1 234 444	656 160
SUM EGENKAPITAL		1 234 444	656 160

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		26 273	20 580
Leverandørgjeld		24 542	27 337
Annen kortsiktig gjeld	9	10 850	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 665	47 917

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 296 109	704 077
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __. __. 2022
 Styret i Boligsameiet Linnomtunet

Anne Renate Stenbakk/s/ Eli-Ane Brun/s/ Anders Haugen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 027 504
Felleskostnader	329 975
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 357 479

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	270 000
SUM ANDRE INNTEKTER	270 000

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 041.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 857
Siv.ing. Øyvind Stokke AS	-20 313



SUM KONSULENTHONORAR	-29 169
-----------------------------	----------------

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 260
-----------------------------------	----------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-128 260
---------------------------------	-----------------

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-5 975
-------------------------	--------

Andre fremmede tjenester	-182
--------------------------	------

Kontor- og datarekvisita	-3 799
--------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
--------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-313
-----------------------	------

Porto	-449
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 994
--------------------	--------

Velferdskostnader	-646
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 257
----------------------------------	----------------

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	888
------------------------------------	-----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
---	-----

SUM FINANSINNTEKTER	1 104
----------------------------	--------------

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Leverandørfakturaer	-10 850
---	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 850
-----------------------------------	----------------

Annen informasjon om sameiet**Styrets årsberetning for 2021 for Boligsameiet Linnomtunet****Styrets sammensetning:**

Styreleder:

Anne Renate Stenbakk

Styremedlemmer:

Eli-Ane Brun

Anders Haugen

Varamedlemmer:

Pernille Andersson

Isabel Langlete

Forretningsfører:

Bente Rojahn Kveil, OBOS

Bygninger:

Linnomtunet er et eierseksjonssameie med gårds-/bruksnr 147/348. Sameiet består av 48 eierseksjoner fordelt på 6 seksjonsrekker (A-F), og 6 carportrekker med totalt 48 parkeringsplasser.

Forsikring:

Bygningene er forsikret i Tryg forsikring.

Styrets arbeid:

Nytt styret valgt på digitalt årsmøtet 28.04.21 - 01.05.21 bestående av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, der alle tilhører sameiet. Det forrige styret besto generelt av representanter fra utbygger.

Nytt styre overtok mange saker til behandling fra forrige styre, eks. vindskjerming, solskjerming, levegger m.m.

Det har i perioden mai til utgangen av desember vært avholdt 9 styremøter, og 2 ekstraordinære årsmøter (EOÅ).

Styret har bl.a jobbet med:

- Sette seg inn i styrets ansvar og oppgaver.
- Sette seg inn i gjeldende lovverk, vedtekter, avtaler m.m.
- Diverse kurs/seminarer i fbm styrearbeid.
- Innhenting av tilbud i fht skjøtsel av fellesområdene vinter/sommer.
- Solskjerming.
- Oppgradering av sameiets infrastruktur i fbm lading av el-/hybridbiler.
- Graving og planting av hekk mot Gauterødveien.
- Div bedriftsavtaler.



- Kartlagt forsikringsdekning av ladeløsningen.
- Ferdigbefaring med utbygger (fellesområder i sept/bygningsmassene, el-anlegg og fellesområder i nov).
- Utarbeidet retningslinjer i fht eksteriørmessige endringer.
- Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) der det er utarbeidet bl.a branninstruks m/sjekkliste, infobrev til alle beboere om sameiets HMS-arbeid, utarbeidet sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget som skal levers styret innen 31/12 årlig, samt HMS-runder.
- Utarbeidet rutiner for avfallshåndtering.
- Utvikling og oppdatering av informasjon under fanen «temaer» på Vibbo som sameiets kommunikasjonskanal.
- Behandling av klagesaker.
- M.m

Plan for 2022:

- Utarbeide husordensregler med bl.a parkeringsbestemmelser, bruk av fellesområder, dyrehold, støy, seksjonseiers ansvar, m.m.
- Avholde styremøter, årsmøte, beboermøte. Møteform avhenger av coronasituasjonen.
- Kontinuerlig arbeid med videreutvikling av Vibbo.
- Jobbe med å skape et godt og trygt sameie der samhold, god kommunikasjon, trivsel, respekt, rettferdighet og trygghet skal bidra til det gode felleskap til det beste for alle. Styret er avhengig av at alle er sitt ansvar bevisst, og bidrar med å få dette til.
- Utarbeide en vedlikeholdsplan for hele sameiet.
- HMS – arbeid.
- M.m ut i fra kommende innspill og vedtak på styremøter og årsmøtet.

Status utbygger:

Som nevnt tidligere har styret hatt to ferdigbefaringer med utbygger. Protokoll er ikke signert av styret, da styret har en del innspill i fbm feil og mangler på spesielt bygningsmassen. Fellesarealene i fbm opprydding, opparbeidelse av de siste parkeringsplassene og oppmerking er heller ikke ferdig. Mangler også tilsyn i fht rislingsannlegg og røykvarsler som ligger inne som en årlig avtale, gjort av utbygger.

Styret, mars 2022.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7247722. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





Husordensregler for Boligsameiet Linnomtunet

Utgave 01/22

1. Formål

- Husordensreglene har som formål å skape gode, trygge og forutsigbare forhold for alle beboere i sameiet.
- Husordensreglene skal bidra til å sikre at alle beboere i sameiet følger visse nødvendige minimumskriterier, slik at tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere blir ivarettatt.
- Ingen beboere skal ta seg til rette på andres bekostning.
- Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og alle som oppholder seg i sameiet plikter å overholde både lovverk, vedtekter og husordensregler.
- Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i sameiets vedtekter og husordensregler.

2. Virkeområde

- Husordensreglene gjelder på sameiets grunn. Det vil si for bruk av seksjonene, fellesareal, boder, carporter, parkeringsplasser og uteområder.
- Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til seksjonene, jf vedtektene § 2.

3. Generelt

- Husordensreglene er utarbeidet etter innspill fra seksjonseiere og beboere tilhørende sameiet.
- Brudd på gjeldende lovverk, vedtekter, husordensregler og retningslinjer vil være et mislighold som i alvorlige tilfeller kan begrunne salgspålegg, eller begjæring om fravikelse, jf vedtektene § 19 og eierseksjonsloven § 38 og § 39.
- Viktig informasjon og opplysninger ligger under «Temaer» på sameiets kommunikasjonsforum, Vibbo. Alle beboere er pliktige til å holde seg oppdatert her.
- Alle beboere plikter å forholde seg til sameiets HMS-internkontrollrutiner med påfølgende brannsikringsrutiner beskrevet under tema « Brannsikring» på Vibbo.
- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å oppdatere egen kontaktinformasjon/opplysninger på Vibbo.

- **Retningslinjer:** I henhold til ekstraordinært årsmøte 2021 er det utarbeidet retningslinjer for eksteriørmessige endringer for eierseksjonene i forhold til sol- og vindskjerming, plattinger, levegg, beplanting, avgrensing/inngjerding og sprosser. Ekstraordinært årsmøte 2020 godkjente utvidelse av terrasseplattung for eierseksjoner i 1. etasje. Plattingene skal bygges etter gjeldende plantegninger. Retningslinjene og plantegningene ligger under tema « Eksteriørmessige retningslinjer» på Vibbo.
Alle seksjonseiere er forpliktet til å forholde seg til disse bestemmelsene, og styret skal informeres før tiltak iverksettes.

4. Eierseksjon (leilighet)

- Eierseksjonen (leiligheten) skal kun brukes som bolig, og skal ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.
- Korttidsleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Det vil si utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf eierseksjonsloven § 24.
- Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar beskrives nærmere i sameiets vedtekter § 5 og eierseksjonsloven § 32 og § 34.
- Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker, jf vedtektene § 8.
- Ved salg eller utleie av eierseksjonen plikter selger/utleier å informere ny eier/leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler, og at disse skal overholdes.
- Utvendig trappeoppgang er rømningsvei ved evt brann og skal holdes ryddige og fremkommelige.
- **Balkonger:** Balkonger i 2. etasje bør holdes fri for snø på grunn av bærende konstruksjoner. Ved vask av balkonger i 2. etasje skal nabo under varsles i forkant slik at disse kan rydde unna ting/møbler. Vann fra 2. etasje kommer inn på terrassene under.
- **Grilling:** Det er kun tillatt bruk av gass-/elektrisk grill på terrasser/balkonger, og på fellesområder med heller/asfalt. Vis hensyn til naboer ved bruk av grill.
- **Uteboder:** På grunn av brannsikkerheten er det ikke tillatt å plassere el-installasjoner som for eksempel kjøleskap, fryseboks/skap, varmeovner o.l som er permanent tilkoblet strømmettet i utebodene. Det er heller ikke tillatt å lade el-sykler o.l i uteboder, fellesboder eller i carporter. Bobiler/campingvogner o.l skal ikke tilkobles strømmettet i sameiet da det kreves egen 16 A kurs til dette formålet. Fulle gassbeholdere skal ikke oppbevares i utebodene. Man må finne annet egnet sted til oppbevaring av disse, f.eks på terrassen.
Sameiets forsikring dekkes ikke ved eventuell brann dersom noe av ovennevnte er årsaken.

5. Skader

- Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming i egen seksjon. Sørg derfor for at alle rom holdes oppvarmet i kalde perioder slik at vannrørene ikke skades.

- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til utbygger (innenfor reklamasjonstiden), og eventuelt styret dersom det oppdages skader i eierseksjonen eller på bygningsmasse/fellesarealer.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i eller utenfor seksjonen.
- Ventilasjonsanlegget skal ikke slås av med unntak av filterskifte og rengjøring.

6. Avfallshåndtering

- Alle beboere i sameiet skal bidra til å ivareta gode rutiner for avfallshåndtering, samt bidra til at fellesområdene er ryddige for avfall.
- Avfall skal kastes i avfallsbeholderne nord og sør på sameiets eiendom.
- Avfall som ikke går i beholderne skal kjøres til gjenvinningsstasjonen av den enkelte.
- Alle poser skal knyttes godt for deretter å kastes i riktig beholder.
- Beholderne skal ikke fylles opp så mye at avfall havner utenfor. Det skal ikke settes avfall på bakken ved siden av beholderne. Er det fullt skal avfallet kjøres til gjenvinningsstasjonen av den enkelte.
- Sameiet er forpliktet til å følge Vesar sine retningslinjer for kildesortering. Mer informasjon om dette er beskrevet under tema «Avfall» på Vibbo.
- Bruk vett når du kaster glass og metall slik at det ikke er til sjenanse for andre på grunn av støyen, for eksempel ved sen kveldstid og natt.
- Vi plukker opp eget søppel, og det skal ikke kastes **sneiper** eller **snus** på sameiets fellesområder.

7. Støy

- Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne. Vær oppmerksom på at lyder og aktiviteter mellom eierseksjonene i 1. og 2. etasje forplanter seg godt, og da spesielt fra 2.etasje og ned til 1. etasje. Dette kan ofte oppleves svært sjenerende. Viktig med god kommunikasjon mellom naboer for å forebygge irritasjon og mistriivsel!
- Alle skal sørge for ro og orden i og utenfor egen boenhet.
- Mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager og kl. 23:00 og 09:00 på lør/søn og helligdager skal alle vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.
- Plenklipping på søn-/ helligdager tillates ikke i henhold til alminnelig helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Alle må være spesielt oppmerksomme på støy fra for eksempel høy musikk, høylytt prat/latter, vaskemaskiner/tørketromler, oppussingsarbeid, hunder som gjør, andre høylytte aktiviteter m.m.
- Oppussingsarbeid som medfører støy bes begrenset til tidsrommet 08.00 til 19.00 på hverdager, og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager bør støyende oppussingsarbeid unngås i henhold til den alminnelige helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Boring, hamring saging, ommøblering etc som kan lage mye støy bør kun skje innenfor samme tidsrom som nevnt over.
- All unødig støy i trappeoppgangene bør unngås.
- Ved tilstellinger (eks fest/feiring) skal det gis nabovarsel i forkant.
- Ved oppussing inne som forårsaker støy skal det gis nabovarsel i forkant.
- Man prøver i første omgang å løse uoverensstemmelser/utfordringer med god kommunikasjon mellom partene. Når ikke dette i gjennom kan styret kontaktes for å finne en minnelig løsning.

8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt i sameiet under forutsetning av at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre en fare for andre.
- Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer, eller andre beboere.
- På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- Det er selvfølgelig tillatt med husdyr på fellesområdene, men ikke i den hensikt å bruke områdene kun som «luftegård» fordi man ikke gidder/orker, har tid o.l til å lufte dyrene på andre områder utenfor sameiets tomt.
- Dyr skal holdes unna sandkassene!
- Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesområdene. Dette skal i så tilfelle fjernes omgående.
- Hold dyrene vekk fra hekker, busker, trær o.l.
- Katteeiere skal følge med på egne katter når de oppholder seg på fellesområdene/grøntarealene slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Eierne følger også med slik at kattene ikke oppholder seg i sandkassene på området, blomsterbed og i andre beboeres hager/terrasser.
- Husdyrene skal ikke etterlates alene i seksjonene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.
- Husdyreiere forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre på sameiets eiendom, og på den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Oppdrett som næringsvirksomhet av dyr er ikke tillatt.

9. Fellesområder / fellesarealer

- Alle beboere oppfordres til å ivareta sameiets fellesområder/fellesarealer. Det inkluderer bygninger, hekker, trær, busker, blomster, grøntanlegg og lekeplasser.
- Arealet kan benyttes til privat bruk, men skal ikke være til sjenanse eller skade som medfører at andre beboere ikke kan ferdes fritt eller uforstyrret.
- Maks fartsgrense på sameiets veier er 20 km.
- Det er ikke tillatt å bruke hekkene som gjennomgangsvei! Bruk sameiets veier og gangveier som er laget til dette formålet.
- Lek og gjennomgang rett utenfor andre beboeres terrasser oppleves sjenerende, og bør unngås. Bruk gangveiene.
- All skade som påføres sameiets fellesområder/fellesarealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, må sameiet bekoste denne.
- Ballspill mot vegger/bygninger og foran inngangspartier tillates ikke. Ballspill henvises til asfaltbanen ved stor lekeplass.
- Aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere tillates ikke.
- Private gjenstander skal ikke være til hinder, eller sjenanse for andre beboere.
- Alle beboere skal bidra til å holde uteområdet rent og ryddig. Observeres det søppel, så vær vennlig å plukk det opp og kast det der det skal.
- Det er selvfølgelig tillatt med husdyr på fellesområdene, men ikke i den hensikt å bruke områdene kun som «luftegård» fordi man ikke gidder/orker, har tid o.l til å lufte dyrene på andre egnede områder utenfor sameiets tomt.
- Dyr skal holdes unna sandkassene!
- **Gangveier:** Disse skal i utgangspunktet være bilfrie. Gangveiene opp til seksjonsrekke C, E og F skal kun benyttes til utrykningskjøretøy, transport av varer,

og for av-/påstigning for personer med nedsatt funksjonsevne. Gangveiene skal ikke brukes til parkering. Parkering tillates heller ikke utenfor inngangspartiene ved seksjonsrekke B og D med unntak av det som er beskrevet over.

Gjester eller andre besøkende skal ikke bruke sameiets gangveier til bilkjøring med unntak av av-/påstigning for personer med nedsatt funksjonsevne.

- **Felles uteboder** skal holdes låst! Det er ikke tillatt å lade el-sykler eller annen el-installasjon i bodene. Vær bevisst at fellesbodene skal kunne disponeres av alle sameiets beboere.
- **Fyrverkeri:** av brannsikkerhetsmessige årsaker er oppskyting kun tillatt på asfaltbanen ved stor lekeplass. **VIS AKTSOMHET!** De som benytter seg av dette skal rydde opp etter seg.
- **Lekeplasser**
Det foreligger en tinglyst erklæring mellom hjemmelshavere på Linnomgrenda, Linnomtunet, Linnomhagen og utbygger, datert 27.08.2019, som blant annet gir rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassene -LEK 1(Linnomgrenda) og LEK 5 (stor lekeplass, Linnomtunet).
I henhold til reguleringsplanen er liten lekeplass på sameiets tomt (LEK 4) tilrettelagt for barn i alderen 1-12 år. Stor lekeplass (LEK 5) er tilrettelagt for barn og unge i alderen 6-15 år.
Lekeplassene (LEK 4 og 5) ligger på sameiets festetomt, og tilhører sameiet.
I følge utbygger er det ikke beskrevet i noen reguleringsbestemmelser, eller tinglyste avtaler at naboer eller utenforstående har bruksrett til lekeplassene.

- Lekeplassene skal kun benyttes til det de er beregnet for, og i samsvar med formålet.
- Bruken av lekeplassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
- Voksne og ungdom fra 15 år skal ikke bruke lekeapparatene, da apparatene kun er beregnet til bruk for de opp til 15 år.
- Ved ankomst til lekeplassene skal gangveiene benyttes.
- Lekeplassene kan benyttes på hverdager og i helger etter angitt tidspunkt:
Mandag-fredag: 08:00 – 22:00.
Lørdag, søn-/ helligdager: 09:00 – 22:00.

10. Parkeringsbestemmelser

Plan- og bygningsloven (PBL) gir kommunen hjemmel til å kreve opparbeidet et visst antall parkeringsplasser som en forutsetning for at byggetillatelse gis. Organiseringen av parkeringsplasser i eierseksjonssameier omfattes av dette, jf eierseksjonsloven (ESL). Bestemmelsen innebærer blant annet at kommunen i utgangspunktet bare skal kontrollere at antall parkeringsplasser og avsatt areal er i tråd med plangrunnlaget for byggetillatelsen, og at sameiet har tilrettelagt for Handicaplasser der det er krav om dette. Det henvises til pkt 3.7 i reguleringsbestemmelsene for detaljregulering av Linnom boligområde. Ut i fra bestemmelsene skal boligsameiet Linnomtunet ha 81,6 parkeringsplasser til disposisjon, pluss 4 HC-plasser. Sameiet har til sammen 83 pluss 4 HC-plasser, så bestemmelsene er oppfylt.

Kommunen kan ikke stille krav til hvordan eksisterende plasser skal organiseres utover det som følger av byggetillatelsen. Det er derfor helt opp til sameiet via styret å bestemme hvordan plassene skal fordeles, disponeres og organiseres.

Parkeringsarealet (foruten carport) på Linnomtunet er organisert som fellesareal, det

vil si til felles bruk for alle seksjonseierne, og inngår ikke i de enkelte bruksenhetene, jf PBL og ESL.

I Bustadsoppføringslova, det vil si kontrakt om kjøp av bolig, pkt 3.1 C) står det at **hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport på sameiets festetomt.**

Det betyr at seksjonseier ikke har bruksrett på parkeringsplasser utenom carport. Det foreligger ingen særerklæringer eller tinglyst rett som sier at hver seksjonseier disponerer 1,7 plasser.

Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av styret (vedtektenes paragraf 10). Parkeringsplassene er en del av sameiets anliggender, og forvaltes derfor av styret.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf eierseksjonsloven § 58).

Carporter (48 plasser):

- Alle eierseksjoner i sameiet har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport på sameiets festetomt. Plassen er tilleggsdel til eierseksjonen, men eies av sameiet og kan forvaltes av styret.
- Plassen skal holdes ren og ryddig av den som disponerer den.
- Ingen form for ladning er tillatt i carportenes stikkontakter. Motorvarmer kan brukes og belastes bruker etter stipulert forbruk på våren.
- Det er mulighet til å leie ut carportplass til seksjonseiere tilhørende sameiet. Utleie skal skje etter avtale med styret. Pris avtales mellom utleier og leietaker.
- **Ladeløsning:** Sameiet har oppgradert ladeinfrastrukturen i henhold til lovverk og vedtekter. Infrastrukturen og bakplatene eies av sameiet. Selve ladestasjonen eies av seksjonseier. Ladestasjon bestilles av styret. Det er ikke tillatt å benytte andre typer ladeløsninger enn det som er montert.
Ved eventuelt brann, tyveri eller hærverk av selve ladestasjonen, dekker sameiets forsikring dette. Egenandelen belastes derimot eier av ladestasjonen. Forbruk avleses månedlig og belastes eier ved fakturering.

Øvrige Parkeringsplasser (35 plasser):

- Det er styrets ansvar å bestemme hvordan plassene skal organiseres, disponeres og fordeles.
- Seksjonseiere med mer enn 1 bil skal søke styret om å kunne disponere parkeringsplass til disse.
- Beboere i sameiet skal parkere i carport, ikke oppta andre parkeringsplasser.
- Gjester og andre besøkende kan benytte disse plassene. Parkering utover 24 timer gjøres etter avtale med styret.
- Plassene skal ikke benyttes til langtidsparkering av bobil, campingvogn, båtopplag, tilhengere e.l. Kun kortere opphold tillates etter avtale med styret.
- Brudd på parkeringsbestemmelsene medfører bøteleggelse eller eventuelt borttauing på bileiers regning.
- Styret kan når som helst innføre ordninger med parkeringsselskaper dersom parkeringsbestemmelsene ikke overholdes. Brudd på disse anses også som mislighold.

Handicap plasser (4 stk):

- Styret forvalter bruken av disse plassene. Det er egne bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf eierseksjonsloven § 26 og sameiets vedtekter § 4. Vedtektene ligger under tema »Vedtekter» på Vibbo, og ytterligere beskrivelse kan leses der.
- Parkering tillates kun for biler med gyldig og synlig HC-bevis. Brudd på dette medfører bøteleggelse og eventuell borttauing på bileiers regning.
- Unntak kan gis etter avtale med styret dersom alle andre parkeringsplasser er opptatt.

11.Husordensregler

- Husordensreglene vedtas på årsmøtet.

Du skal ikke plage andre, du skal være snill og grei ...

Samarbeid, samhold, god kommunikasjon, trivsel og trygghet skal bidra til godt fellesskap til det beste for alle.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.22

Selskapsnummer: 3292 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Linnomtunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eli-Ane Brun og Anders Haugen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000 ☐ For ☐ Mot
Sak 5Tilleggshonorar Tilleggshonorar på kr 15 000,- godkjent ☐ For ☐ Mot
Sak 6Husordensregler Husordensreglene godkjennes. ☐ For ☐ Mot
Sak 7Gjerde mot Gauterødveien ved stor lekeplass Styrets innstilling vedtas. ☐ For ☐ Mot
Sak 8Takrenner mellom terrasser i 1. og 2. etasje Styrets innstilling vedtas, og styret skal informeres før tiltak iverksettes. ☐ For ☐ Mot
Sak 9Solskjerming Montere screens på terrassen. ☐ For ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side

Sak 10Varmepumper Vurdere mulighetene for å installere varmepumper i leiligheter. mvh. Daniel Solstad ☐ For ☐ Mot
Sak 11Farge på umalt trevirke utvendig Trevirke er levert i impregnert materiale fra utbygger, og bør behandles for lengre levetid. Av estetiske hensyn bør sameiet ha et forholdsvis ensartet utsende fargemessig. Fargen på etasjeskillet bør være som rekkverket (eggehvít). Toppbord på terrasser/balkong er valgfritt mellom eggehvít eller trefarget. Gulvet på terrasser/balkonger bør også behandles i tråd med resten av sameiets fargevalg. Arbeidet utføres av seksjonseier selv. ☐ For ☐ Mot
Sak 12Dugnad For å begrense sameiets utgifter innføres det dugnad vår og høst. Det åpnes også for dugnader utover dette ved behov. Styret kan sette en realistisk pris på hva det ville koste å få et firma til å gjøre hele jobben. Denne summen fordeles på alle seksjonseiere i sameiet etter samme brøk som fellesutgiftene beregnes ut i fra. De som stiller på dugnad fritas fra å betale, mens de som uteblir og ikke bidrar må betale sin andel. ☐ For ☐ Mot
Sak 13Varamedlemmer Varamedlem (2 skal velges) ☐ Kurt Oddvar Sparre ☐ Pernille Andersson

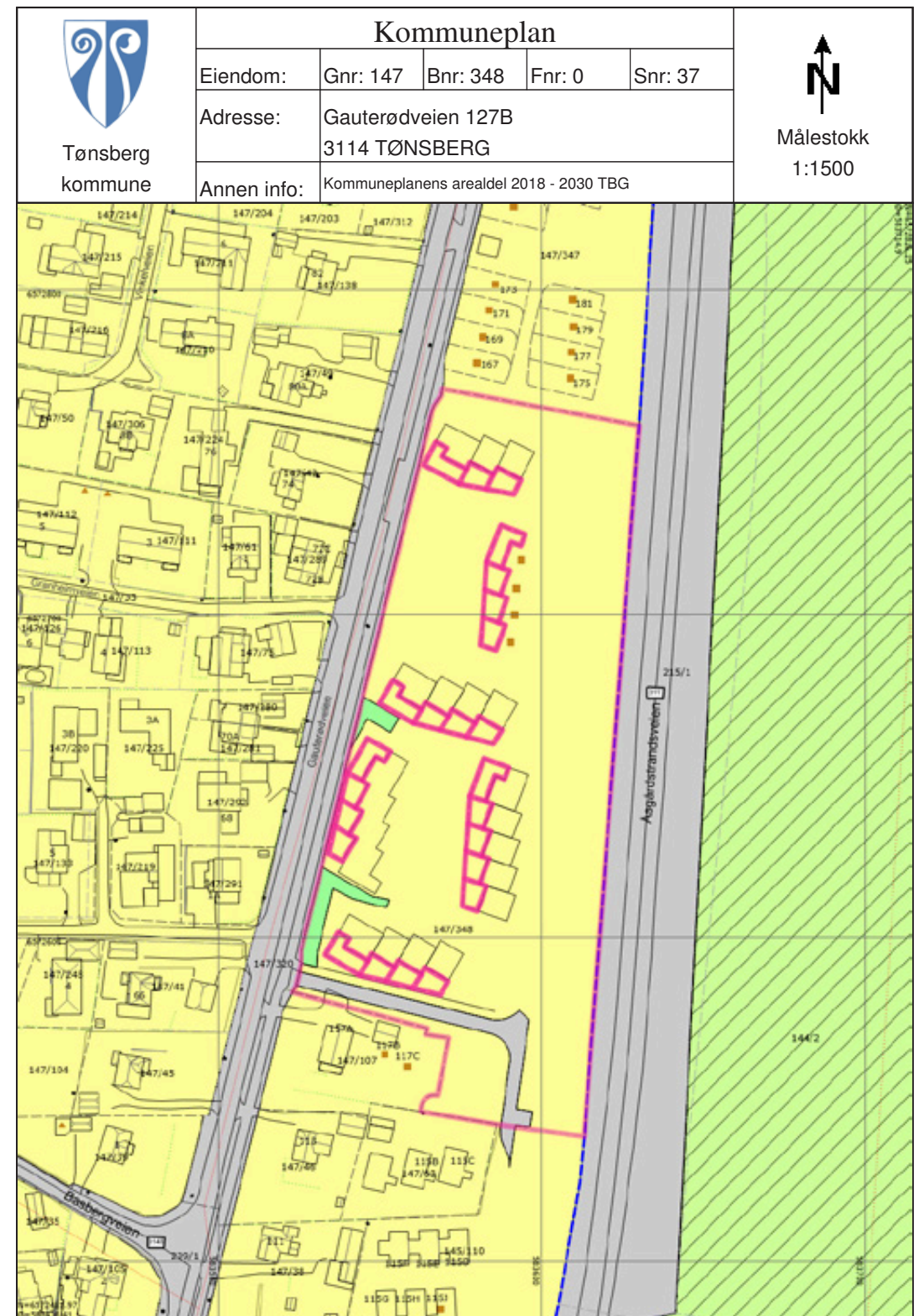
Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



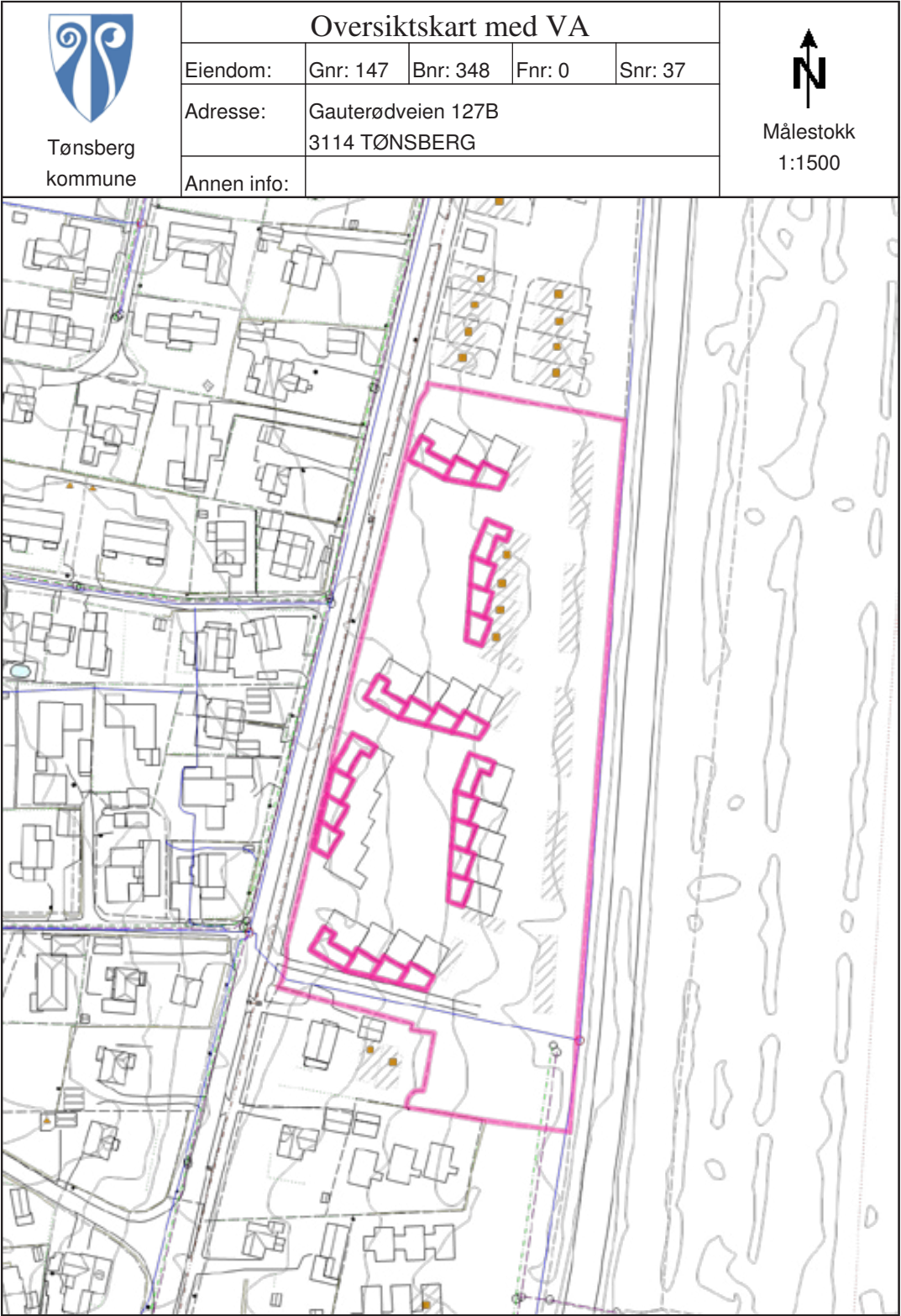
Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- MatrikkelnummermedSnr.
- AnnetGjerde
- Gatelys
- Bygningsdelelinje
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Bolig
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Bevaring naturmiljø
- Veg - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Forskningskurve

Rikspolitiske retningslinjerAnslått eiendomsgrenseMurLoddrettSteingjerdeLuftledning traseBygningslinjeMønelinjeTaksprangAnnet vegareal avgrensningVegdekkekantHusnummer med bokstavKommunalveg gatenavn .Garasje og uthusHovedveg - På bakken - NåværendeGrense for angitt hensynsonerBevaring kulturmiljøGrønnstruktur - NåværendeKpOmråde gjeldendeLangsiktig utviklingsgrenseMatrikelnummer.HekkStolpeSvømmebassengkantBygningsavgrensning tiltakTakkantTrapp inntill byggGang- og sykkelvegkantVegkantavkjørselFylkesvegboksPrivatveg gatenavn .Annen næringGang-/sykkelveg - På bakken - FremtidigHensyn friluftslivBoligbebyggelse - NåværendeLNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - NåværendeHøydekurve

Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
Matrikkelnummer.	MatrikelnummermedSnr.	 MurLoddrett
 Hekk	 AnnetGjerde	 Steingjerde
 Stolpe	 Gatelys	 Luftledning trase
 Svømmebassengkant	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Fasadeliv	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Gang- og sykkelvegkant	 Sti	 Vegdekkekant
 Vegkantavkjørsel	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	 Godkjente byggetiltak	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Stengning av avkjørsel	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Eksisterende tre som skal bevares	 Byggegrense	 Frisikttlinje
 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Energianlegg
 Renovasjonsanlegg	 Uteoppholdsareal	 Lekeplass
 Veg	 Kjøreveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkeringsplasser
 Parkeringshus/-anlegg	 Grønnstruktur	 Vegetasjonsskjerm
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	



Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	MurLoddrett		Hekk		AnnetGjerde
	Steingjerde		Stolpe		Gatelys
	Luftledning trase		Svømmebassengkant		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant		Sti
	Vegdekkekant		Vegkantavkjørsel		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Svømmebasseng
	Godkjente byggetiltak		Høydekurve		Forsenkingskurve

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 forventninger 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 bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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/djekoder/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:

Gauterødveien 127B, 3114 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.



Erlend Løvold

Eiendomsmegler

Telefon 92 66 98 22

Epost erlend@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