



EIENDOM
2005



BJØRNEBÆRVEIEN 2D - VESTSKOGEN

Bjørnebærveien 2D, 3142 Vestskogen

Prisantydning: kr 3 690 000,- + omk.

Primærrom: 87 kvm

BRA: 92 kvm

Eiendomstype: Rekkehus

VELKOMMEN TIL BJØRNEBÆRVEIEN 2D





KORT OM EIENDOMMEN

Oppusset & lekkert enderekkehus m/1 av de bedre beliggenhetene på området! Vestv. m/2 terrasser - Garasje - Må sees!

Oppdragsnummer 2230357
Gnr.: 128, Bnr.: 249, Andelsnr.: 1 i Færder kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Bjørnebærveien 2D, 3142 Vestskogen
Prisantydning 3 690 000,-
Omkostninger 6 132,-
Totalpris inkl. omk. 3 963 132,-
Mnd. fellesutgift 5 800,-

P-rom/BRA 87 kvm/92 kvm
Antall soverom 2
Tomteareal 15322
Eierform tomt Festet fellestomt
Boligtype Rekkehus
Byggeår 1973
Eierform Borettslag

Energimerking Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F















































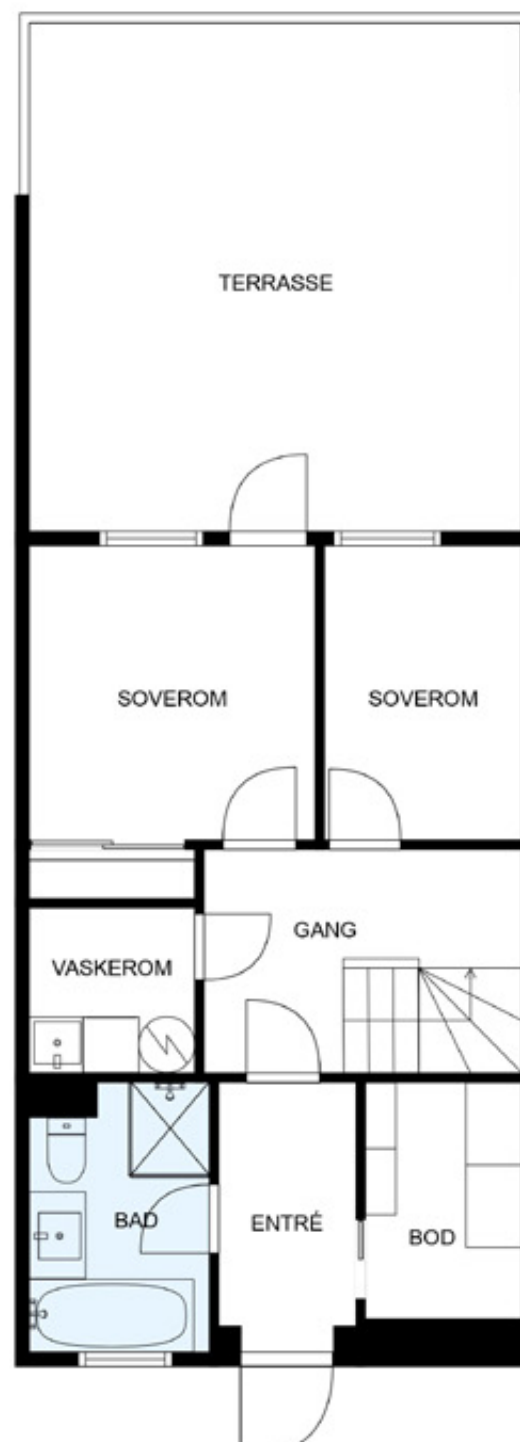


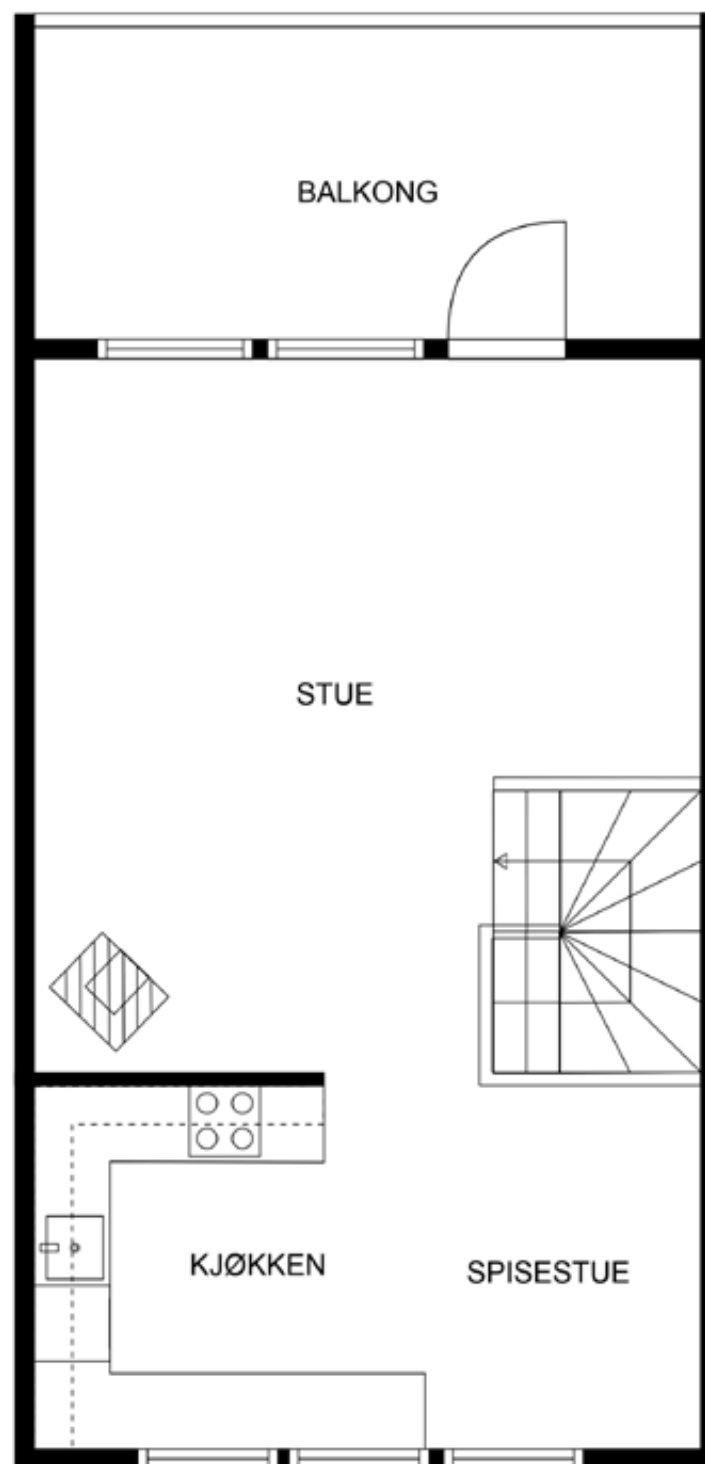












OPPDRAKSNUMMER

2230357

TYPE BOLIG

Rekkehus, borettslag

EIER

Eva Kristin Kjøye Svensen's bo v/Silje Marie Marthinsen (dødsbo)

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Bjørnebærveien 2D og denne lekre boligen! Her kan du ta med deg møbler og alle tingene dine, uten at du nødvendigvis må gjøre noe - boligen er pusset opp i senere tid og fremstår som svært pent innredet!

Dette enderekkehuset ligger svært populært og sentralt til med kort gangavstand til skoler og barnehager, samt fine turområder, strand, båthavn og mye, mye mer. Kun få meter til busstopp!

Kort fortalt:

- Innvendig pusset opp alle innvendige overflater ca 2015
- Nytt kjøkken og renovert bad i 2015
- Separat vaskerom fra 2006
- God planløsning med hele toppetasjen som oppholdsrom
- Meget god lagringsplass i bod og på loft
- 2 store terrasser på hhv 13m² og 29 m² mot vest med sen kveldssol!
- Utgang til hagen
- Utvendig nymalt i 2023, samt at det i senere tid er skiftet vinduer og kledning
- Egen, lukket garasje i umiddelbar nærhet m.m.

ADRESSE

Bjørnebærveien 2D
3142 Vestskogen

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

Boligen har en av de beste beliggenhetene i borettslaget, helt i enden av rekka, og uten særlig innsyn verken mot øst eller vest. Særdeles solrikt med sol fra morgen til kveld!

Leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde i Vestskogen i Færder kommune, ca. 2 km fra Tønsberg sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole (nye Labakken skole ligger kun rett gjennom skogen) og ungdomsskole på Borgheim.

Bussholdeplass rett i nærheten, og kort vei til Teie torv med mange servicetilbud.

Det er kort avstand til lekeplass, fotballbane, svømmehall og golfbane, m.m. Ved ungdomsskolen ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidrettsbane. Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km, som prepareres så fort forholdene tillater det. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs med fjorden. Idylliske Teieskogen med flotte turområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Klwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teie Torg et variert utvalg av butikker og fasiliteter. Tønsberg sentrum har alle bymessige fasiliteter og ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Eiendommen har gangavstand til Vestskogen barneskole og Teigar ungdomsskole. Det finnes videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Nøtterøy Videregående skole. Steinerskolen ligger rett i nærheten.

Kommunen har både private og kommunale barnehager.

Kort vei til badestrand og småbåthavn med utfartsmuligheter til en fantastisk skjærgård. Område kan by på rikelig med fritidsaktiviteter for voksne og barn, samt flotte tur- og friluftsområder i nærmiljøet. Stor flott 18- hulls golfbane ligger

på Borgheim og på vintertid er det fin lysløype herifra (hvis det er snø nok!)

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Rekkehus Borettslag, oppført i 1973

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bygningen er antatt fundamentert på betongsåle og med støpt plate på mark. Yttervegger er oppført i bindingsverk med isolering iht byggeårets standard. Utvendige fasader med stående trepanel som er malt i 2023. Taket er tekkt med betongtakstien av ukjent alder. Delvis gulvet kaldtloft med lufting i raft og gavlvegg. Etterisolert i nyere tid med blåse-isolasjon. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagte stål. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslaget ansvar.

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

INNHold

1.etg.: entré/gang, hall med trapp opp, flislagt baderom med badekar, dusjhjørne, vegghegt wc og servantinnredning. Separat vaskerom med teknisk utstyr og opplegg til vaskemaskin, bod med lagringsystem, 2 soverom hvorav hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og utgang til stor, delvis overbygget terrasse.
2.etg.: åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til vestvendt terrasse. Kjøkken med stor innredning og spise plass.
Gulvet loft for lagring.

Garasje i fellesrekke.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 87 kvm, Bruksareal: 92 kvm

1.Etasje: 40 / 45 kvm p-rom/BRA

2.Etasje: 47 / 47 kvm p-rom/BRA

Garasje i fellesrekke kommer i tillegg til målte arealer.

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

Følgende medfølger ikke;

- hengelampe ved peisovn
- solskjerming på gjesterom
- innredning i bod

STANDARD

Gjennomgående svært lys og flott enderekkehus som har vært gjenstad for omfattende oppussingsarbeider i de senere årene. Her er alle overflater i boligen pusset opp/dels skiftet ut, samt at det er rehabilitert bad i 1.etasje og kjøkken i hovedetasjen i 2015. Det ble også lagt nye parkettgulv i hele boligen.

Svært praktisk løsning med både romslig bad (2015) og separat vaskerom (2006). Med 2 romslige soverom er det også god plass til barn, eller som gjesterom/kontor.

Ypperlige lagringsforhold med innvendig bod, samt et stort og gulvet lagringsloft.

Overflater oppsummert:

Det er belegg i bod og ellers parkett på gulvene. Fliser på bad og vaskerom.

Vegger og himlinger har malte flater.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapporten):

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Utifra kursene i vannskapet ser det ut som alle vannledninger er av nyere dato. Det kan imidlertid ikke utelukkes at enkelte vannrør er fra byggeår.

Disse ville evt. fått TG2 som følge av alder. Det er avløpsrør av plast. Det antas at avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av

bad/kjøkken i 2015 og vaskerom i 2006. Det kan imidlertid ikke utelukkes at enkelte rør er fra byggeår. Disse ville evt. fått TG2 som følge av

alder. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap er plassert i entrè.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet

av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, 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 bygningsfaglige undersøkelsen av bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. 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.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 1 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.
- 20 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 4 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 5 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.
- 1 stk. tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til levetidsbetraktninger for innvendige overflater (noen få riper), radon, innvendige dører, mangler samsvarserklæring på deler av el-anlegget.

Beskrivelse av avvikene følger av tilstandsrapporten.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring (dødsbo), utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Det er montert stålpipeline og peisovn i stue i hovedetasjen.

Termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

For øvrig elektrisk oppvarming via enkelte panelovner.

PARKERING

Det tilhører egen, lukket garasje i fellesrekke umiddelbart ved boligen. Mulighet for installering av elbillader (kabel lagt til garasje)

For øvrig biloppstillingsplasser/gjesteparkering på området.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 15 322 kvm, Eierform: Festet fellestomt

FELLESAREAL OG HAGE

Svært hyggelig hagedel på utsiden av leiligheten.

Uteområdet oppleves som ekstra stort da dette er en endeleilighet. Man har ikke eksklusiv bruksrett til hagen, men fungerer som en naturlig del av leilighetens uteområde. Hagen består for det meste av gressarealer samt at det er beplantet med noen fine hagebusker/planter og blomsterbed mot terrasseplattingen.

For øvrig er det gressbelagte fellesarealer og asfalterte internveier på området.

TILLIGGENDE FASILITETER

Innlagt fiber

VEI, VANN OG AVLØP

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

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, friområde og turvegtrasè. Eiendommen ligger i regulert område med plannavn Labakken.

Reguleringsformål: Anlegg for lek, boliger og offentlig friområde.

FERDIGATTEST

Boligen har/har ikke ferdigattest datert 03.07.1973.

Det foreligger også byggemeldte og godkjente bygningstegninger på boligen (kun mindre avvik; byttet om

plass på bad og vaskerom samt fjernet vegg mellom kjøkken og stue).

Kopi av dette kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik dokumentasjon eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Borettslag: Midtre labakken borettslag, Orgnr.: 952597264
Andelsnr.: 1
Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Andel fellesgjeld: ca kr. 267.000,- pr. 01.08.2023
Andel fellesformue: kr 19.190,- pr. 01.08.2023

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

TV/Internett: Borettslaget har Altibox fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Viken Fiber AS, som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

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

Selskapets totale lån og vilkår:
* DNB4-16367073636 A 10.437.239,- 17 år 4 Flyt 4,50%
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

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

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

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

FORKJØPSRETT

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

PRISANTYDNING

3 690 000,- / Felleskostnader: 5 800,- pr. mnd
Inkl. renter og avdrag felleslån, kommunale avgifter, tv/nett via fiber, snømåking, gresklipping, drift og vedlikehold av BRL, utvendig forsikringer, garasje, m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 690 000,- (Prisantydning)
267 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 957 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 132,- (Omkostninger totalt)

3 963 132,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Marius Vedvik

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 6957 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.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 770 843,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 2 775 035,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

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):

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 957 000,-) (Kr. 36 900)
Tilrettelegging (Kr.10 950)
Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Kommunale opplysninger (Kr.1 500)
Markedspakke (Kr.17 500)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet

og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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 Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

BJØRNEBÆRVEIEN 2D

Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinerskolen i Vestfold Linje 100	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	9 min 4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

SKOLER

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 243 elever, 12 klasser	2 min 0.1 km
Labakken skole (1-7 kl.) 482 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Teie skole (1-7 kl.) 451 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 40 klasser	5 min 3.1 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min 3.1 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min 3.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

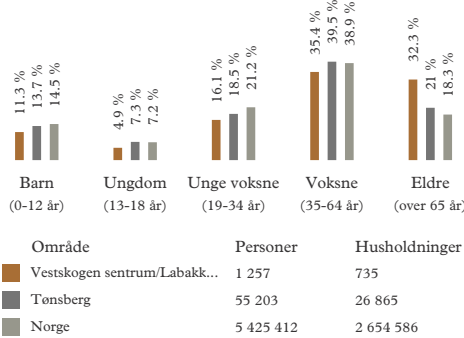
Circle K Vestskogen	3 min
---------------------	-------

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 år) 71 barn	2 min 0.1 km
Labakken barnehage (1-5 år) 43 barn	2 min 0.1 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	3 min
Rema 1000 Borgheim Post i butikkk, PostNord	24 min 2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 95/100

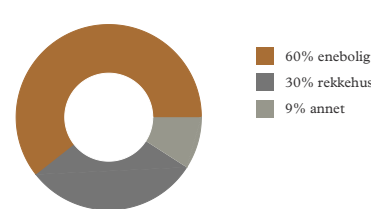
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING
Lett 90/100

SPORT

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Nøtterøyhallen Aktivitetshall	5 min 2.4 km
Sporty24 Nøtterøy	7 min
Active Familiesenter	7 min

BOLIGMASSE



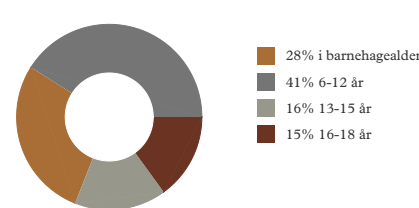
» «Trivelig nabolag i rolige omgivelser.»

Sitat fra en lokalkjent

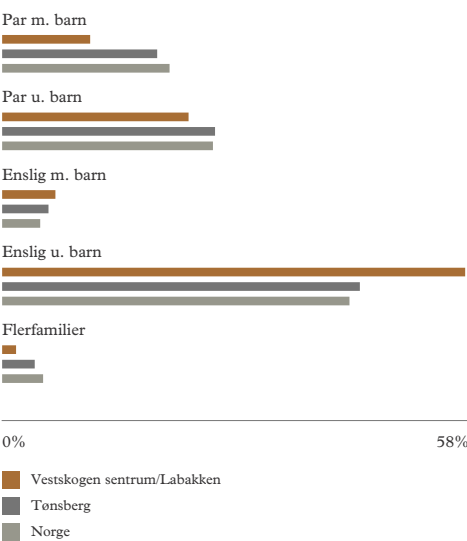
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	5 min
Vitusapotek Vestskogen	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

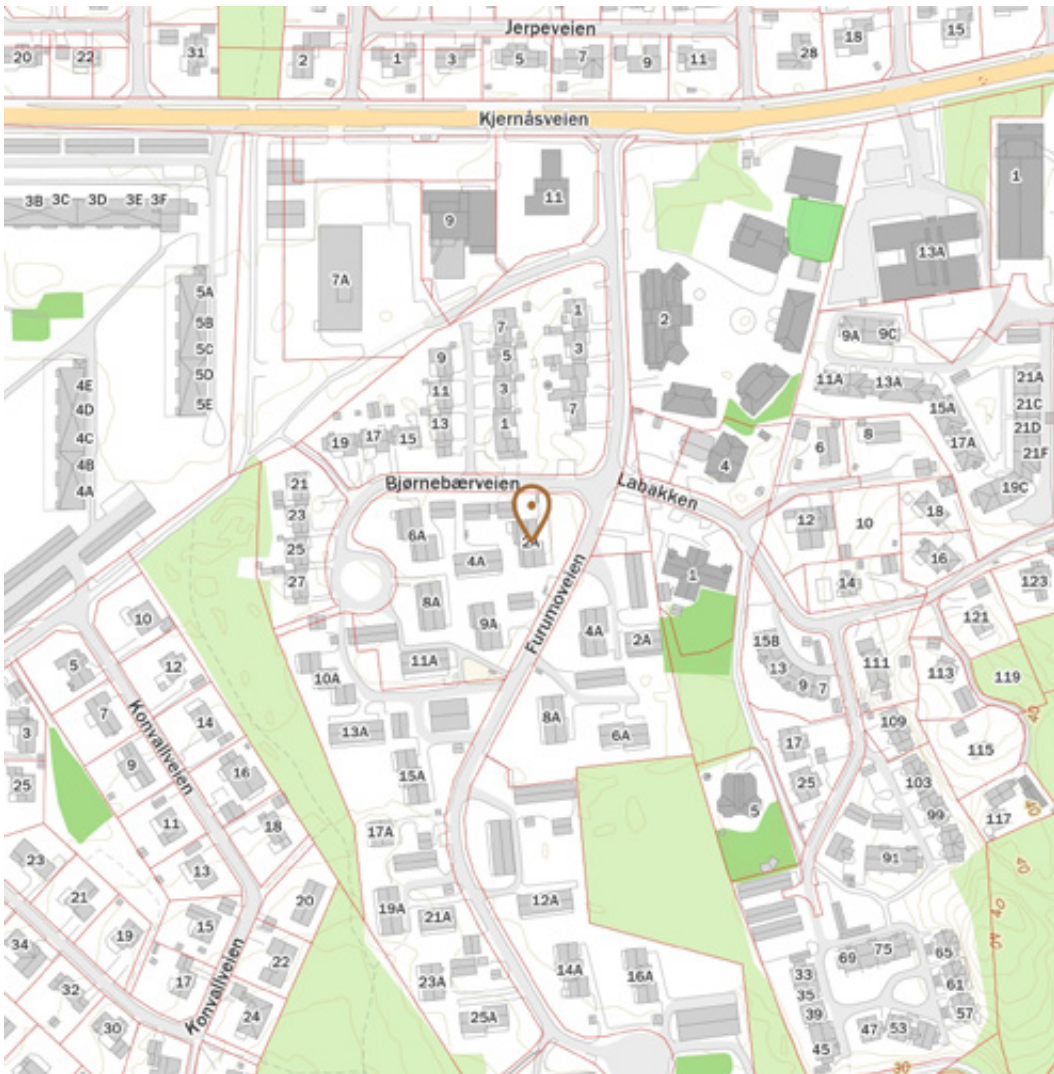


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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

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



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

Tilstandsrapport

Bjørnebærveien 2 D, 3142 VESTSKOGEN

FÆRDER kommune

gnr. 128, bnr. 249

Andelsnummer 1

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 92 m²



Befaringsdato: 24.08.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 20315-1432

Referansenummer: GV3457

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
29.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig



Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus fra 1973 som er organisert i borettslag.
Boligen går over 2 etasjer.

Innvendig er bolige pusset opp med nyere kjøkken og bad,
samt generell overflateoppussing. Utvendig er bygget nylig
malt, og fremstår godt vedlikeholdt av borettslaget.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert på betongsåle
og med støpt plate på mark. Yttervegger er
oppført i bindingsverk med isolering ihht
byggeårets standard. Utvendige fasader med
stående trepanel som er malt i 2023. Taket er
tekket med betongtakstien av ukjent alder.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagte
stål. Det presiseres at hovedkonstruksjon og
utvendig forhold som berører bygningen er
borettslagets ansvar.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er belegg i bod og ellers parkett på gulvene.
Vegger og himlinger har malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2015 og inneholder innredning med
servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert
toalett. Badet har flislagt gulv med varmekabler.
Det er fliser på vegg i dusjnise, og ellers malt
med våtromssystem på veggene. Himling har
malte flater. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for
vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler. Det
er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er
naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2015 med slette trefiberfronter og
benkeplate av laminat. Det er montert glassplate
på vegg bak vasken. Integrert stekeovn, platetopp
og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med
avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Utifra kursene i vannskapet ser det ut som alle
vannledninger er av nyere dato. Det kan imidlertid
ikke utelukkes at enkelte vannrør er fra byggeår.
Disse ville evt. fått TG2 som følge av alder. Det er
avløpsrør av plast. Det antas at avløpsrørene er
skiftet i forbindelse med oppgradering av
bad/kjøkken i 2015 og vaskerom i 2006. Det kan
imidlertid ikke utelukkes at enkelte rør er fra
byggeår. Disse ville evt. fått TG2 som følge av
alder. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med
automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	47	47	0
1. etasje	45	40	5
Sum	92	87	5

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

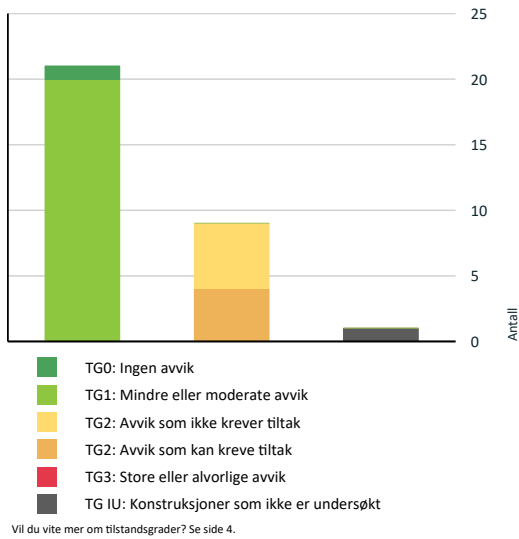
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

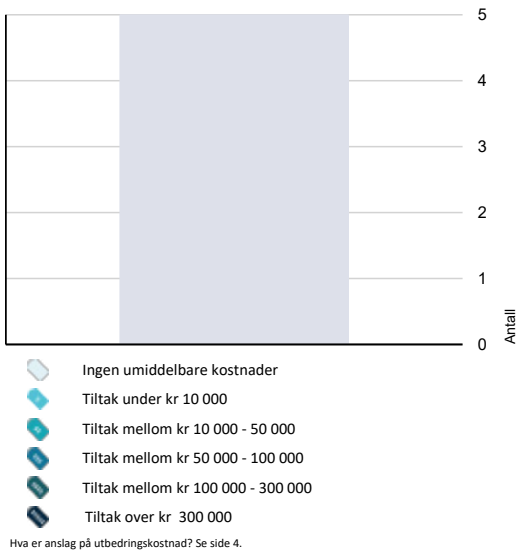
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist svelling i nedre del av foring på
inngangsdør.
Det er noe riper i parkett nedenfor trapp (pga. dør
som subber).

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak
på enkelte dører.

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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med
automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré.

Pga. dødsbo var det ikke mulig å stille obligatoriske
spørsmål til eier.

Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider i 2.
etasje i 2014/2015.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider i
badet, og det må derfor gis TG2 ihht NS3600.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er målt skjevheter på inntil 5cm på terrassegulvet på bakkeplan.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

TS 1

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre med taktro av rupanel. Delvis gulvet kaldtloft med lufting i raft og gavlvegg. Etterisolert i nyere tid med blåse-isolasjon. Adkomst til loft via loftsluke med stige.

Vinduer

TS 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2 vinduer i stue har 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

TS 1

Bygningen har malte tredører med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TS 2

Balkong på 13m2 oppført i trekonstruksjoner. Balkongen har skjevheter i gulv, men det ser ut som konstruksjonen er bygget slik for å få fall ut fra bygningskroppen. Rekkverk er målt til 93cm, som er i henhold til forskrift ved byggeår. Det opplyses imidlertid at dagens krav er 100cm høyde på rekkverk.

Terrasse på 29m2 bestående av treplattung på mark med rekkverk i tre. Det er målt skjevheter på inntil 5cm på terrassegulvet på bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt skjevheter på inntil 5cm på terrassegulvet på bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen må rettes opp for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold

TS 1

Bygningen er antatt fundamentert på betongsåle og med støpt plate på mark. Yttervegger er oppført i bindingsverk med isolering ihht byggeårets standard. Utvendige fasader med stående trepanel som er malt i 2023. Taket er tekket med betongtakstien av ukjent alder. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagte stål. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslaget ansvar.

INNENDIG

Overflater

TS 2

Det er belegg i bod og ellers parkett på gulvene. Vegger og himlinger har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelling i nedre del av foring på inngangsdør.

Det er noe riper i parkett nedenfor trapp (pga. dør som subber).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foringen må skiftes for å lukke avviket. Parkett må utbedres/skiftes for å fjerne ripene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TS 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt skjevheter på inntil 28mm i kjøkkenområdet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TS 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TS 1

Tilstandsrapport

Boligen har en lukket peisovn i stuen og stålpipe. Det er montert brannhemmende plater på vegg bak ildstedet.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør mellom entré og gang subber i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er etablert i 2015, og det er fremvist dokumentasjon i form av tilbud, beskrivelse og faktura fra faglig kvalifiserte firmaer.

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg i dusjnise, og ellers malt med våtromssystem på veggene. Himling har malte flater.

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har fall mot sluk under badekar og antagelig membranoppkant på dørterskel (bak list). Dusjnisen har nedsenket gulv med 4mm fall. Det er anbefalt 1:100 fall i dusjsonen, men i dette tilfelle ble det målt 1:200. Løsningen vurderes imidlertid å fungere tilfredsstillende.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk under dusjen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon (ikke mulig å flytte badekaret). I dusjen er det slukrenne ved vegg. Det er smøremembran under fliser.



Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er et tidligere bad som iflg tidligere salgsoppgave er fra 2006. Rommet ble omgjort til vaskerom i 2015.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er mye skruerull på veggene etter tidligere innredning, men dette vurderes ikke å ha konsekvens utover estetikken.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 7 mm fall fra dør til sluk + oppkant under dørterskel som ivaretar kravet om 25mm høydeforskjell.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning fra 2015 med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er montert glassplate på vegg bak vasken. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen har noe bruksslitasje/merker som må påregnes utifra alder.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Utifra kursene i vannskapet ser det ut som alle vannledninger er av nyere dato. Det kan imidlertid ikke utelukkes at enkelte vannrør er fra byggeår. Disse ville evt. fått TG2 som følge av alder. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i badet.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. Det antas at avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2015 og vaskerom i 2006. Det kan imidlertid ikke utelukkes at enkelte rør er fra byggeår. Disse ville evt. fått TG2 som følge av alder.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè.

Pga. dødsbo var det ikke mulig å stille obligatoriske spørsmål til eier.

Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider i 2. etasje i 2014/2015.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider i badet, og det må derfor gis TG2 iht NS3600.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekking samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?
Ja

Branntekniske forhold

TG 0

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	47	47	0	Kjøkken , Stue	
1. etasje	45	40	5	Entré , Gang, Bad , Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom	Bod
Sum	92	87	5		

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 byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Eva Kristin Svensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	128	249		0	15322.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnebærveien 2 D

Hjemmelshaver

Midtre Labakken Borettslag, Færder Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG	952597264		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Svensen Eva Kristin Kjøye

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

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

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV3457>

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

NØTTERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

3140 BORGHEIM

NØTTERØY, DEN

3. juli 1973.

FERDIGATTEST

Arbetssted: **Bjørnebærveien 2, 4, 6 og 8.**

Arbeidets art: **Nybygg**

Bygningens art: **4 stk. 3-roms leiligheter.**

Byggherre: **Nøtterøy boligbyggelag.**

Anmelder: **Block Watne & Børregaard A/S.**

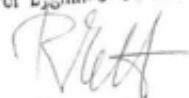
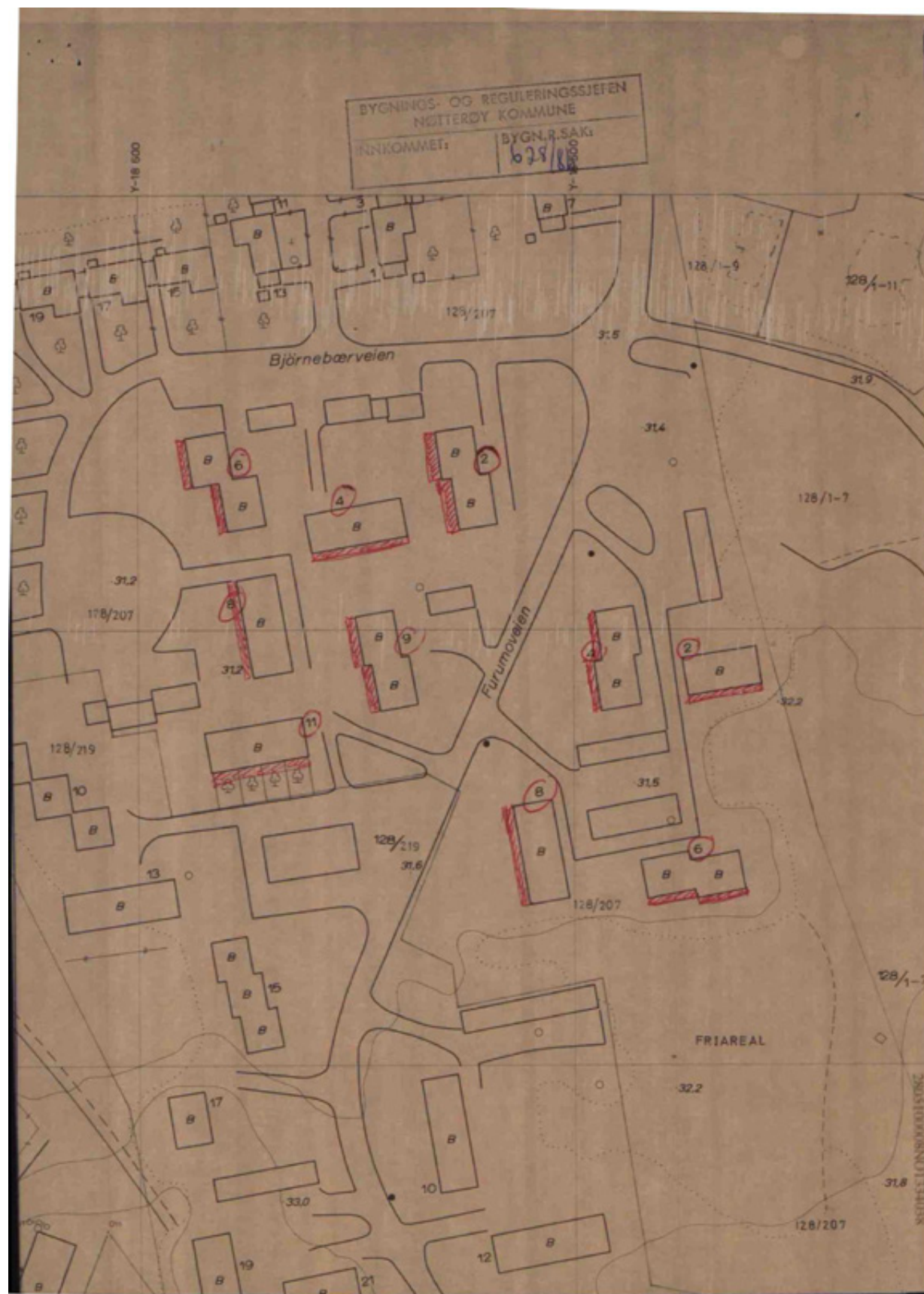
Ansvarshavende: **W.R. Mathisen.**

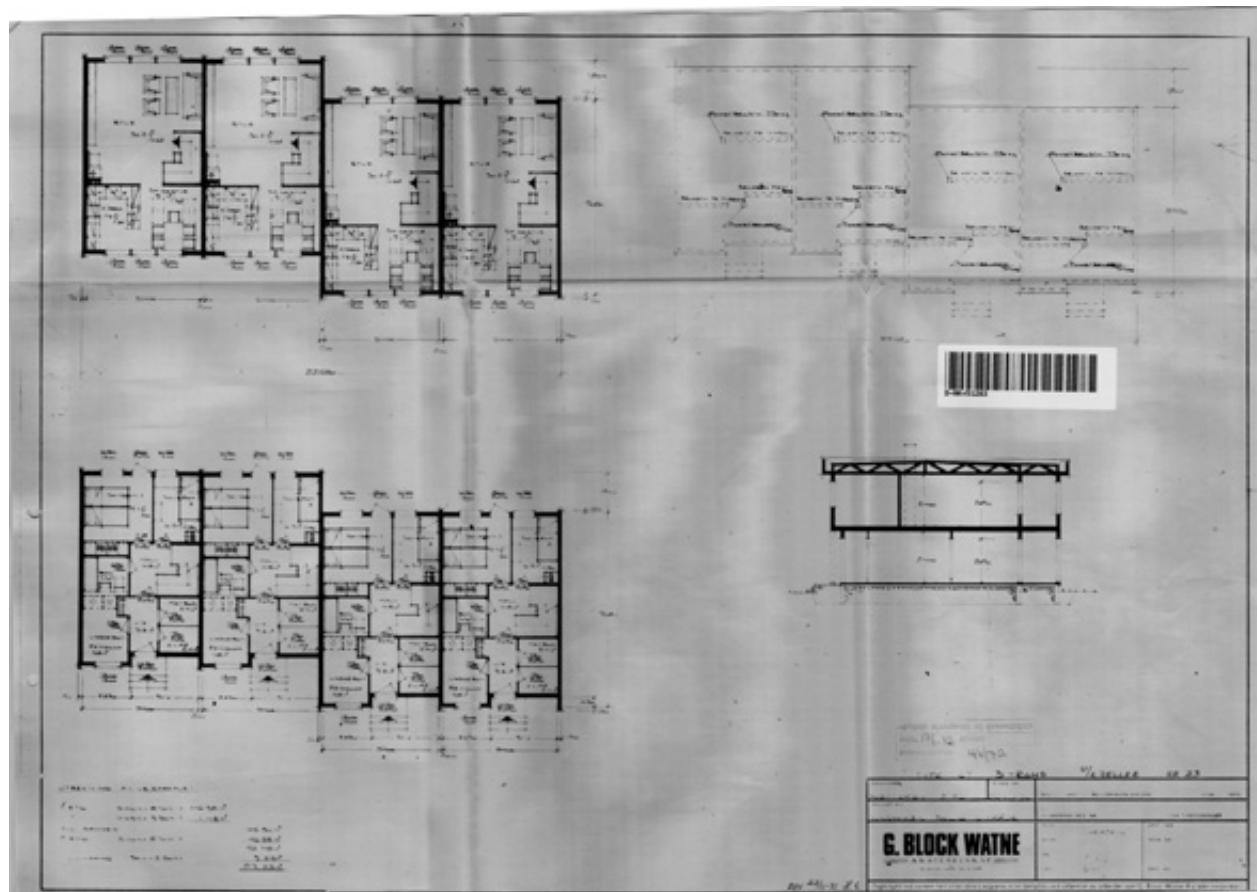
Aut. foregger: **Evjen & Solhaug.**

Arkiv nr.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

For bygnings- og reguleringsjefen

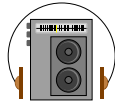


HUSORDENSREGLER FOR MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 17.03.98, sist endret 27.04.23

Hver enkelt beboer kan bidra til trivsel og hygge i Midtre Labakken borettslag ved at leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre.

Husorden innebærer imidlertid ikke **bare** plikter, men skal først og fremst sikre borettslaverne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.



Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre.

Det påhviler borettslaverne et felles ansvar for å sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene ved at de blir klippet og ryddet og at innkjørslene blir raket. Nødvendig snømåking er også et felles ansvar.



Bare strengt nødvendig bilkjøring på veiene foran husene er tillatt. Bileiere må plassere sine kjøretøy slik at de ikke hindrer adgang til andres leiligheter eller garasjer. Vis hensyn! Gjester parkerer på parkeringsplassene.



Garasjedører skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst.

Eieren av garasje har rett til å innrede sin garasje etter eget ønske så sant dette ikke påvirker bærende konstruksjoner.

Bruken av garasjen skal ikke være til sjenanse for andre.

Garasjer skal ikke brukes i forretningsmessig henseende

Garasjeporter skal holdes lukket og låst, dette av forsikringsmessige hensyn

Parkering av biler skal skje i garasje eller på gjesteparkering. Utsiktet parkering foran garasjer er ikke tillatt, da dette vil hindre andre i å ferdes på felles parkeringsplass og innkjøring i garasjer.

Støyfullt arbeid f.eks bruk av boremaskin, slipemaskin og snekring er ikke tillatt på søndager/helligdager og det skal være ro mellom 23.00 og 08.00 på hverdager. Ved støyfullt arbeid over flere dager bør naboer varsles.

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjer i perioden 1.des-1mars da vil dette vil være til hinder for snøryddingen

Snørydding av nærmeste plan foran garasjeporten besørges av garasjeeier der hvor ikke borettslaget har avtale om snørydding

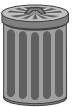
Lovene og reglene for lagring av brennbart materiale i garasjene skal følges til enhver

tid.



Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag på borettslagets eiendom uten at man har innhentet tillatelse fra styret i borettslaget.

Det må ikke kastes annet enn toalett papir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut o.l. kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendig store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettslaver.



Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle, og samtykke fra samtlige borettslaver i samme husrekke. Dette gjelder også nyinnflyttede som har husdyr fra før. Det er en selvfølge at husdyrholdet må praktiseres slik at det ikke sjenerer naboene.



Fotballsparking og annen voldsom lek som kan medføre knuste vinduer eller ødelagte blomsterbed er ikke tillatt i boligområdet. Leking på hus- og garasjetak er forbudt.

Klesvask må ikke henge ute på søn- og helligdager.

All bruk av åpen ild på balkongene er strengt forbudt.



Enhver borettslaver har rett og plikt til å meddele styret ting som bør gjøres med eiendommene eller klager som denne ellers ønsker å fremsette. Slike henvendelser til styret bør skje skriftlig.

Andelseierens vedlikeholdsplikt - se husleiekontrakten.

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag. Ordensreglene er ment å være en nøkkel for å oppnå godt naboskap, hygge og trivsel for alle ved å bo i vårt borettslag.



Forretningsfører for Midtre Labakken borettslag er Nøtterøy Boligbyggelag som driver sin virksomhet gjennom felleskontoret for boligbyggelagene i Tønsberg-regionen, kalt BBL Boligsenter.

Nøtterøy Boligbyggelag har sine kontorer i Storgt. 7-9, Tønsberg.
Postadressen er: postboks 293, 3101 TØNSBERG, tlf. 33 30 94 00.

Midtre Labakken borettslag er et andelslag med begrenset ansvar, en såkalt juridisk person som er dannet av medlemmer i Nøtterøy Boligbyggelag. Borettslaget, som på mange måter kan sammenlignes med et vanlig aksjeselskap, er organisert med

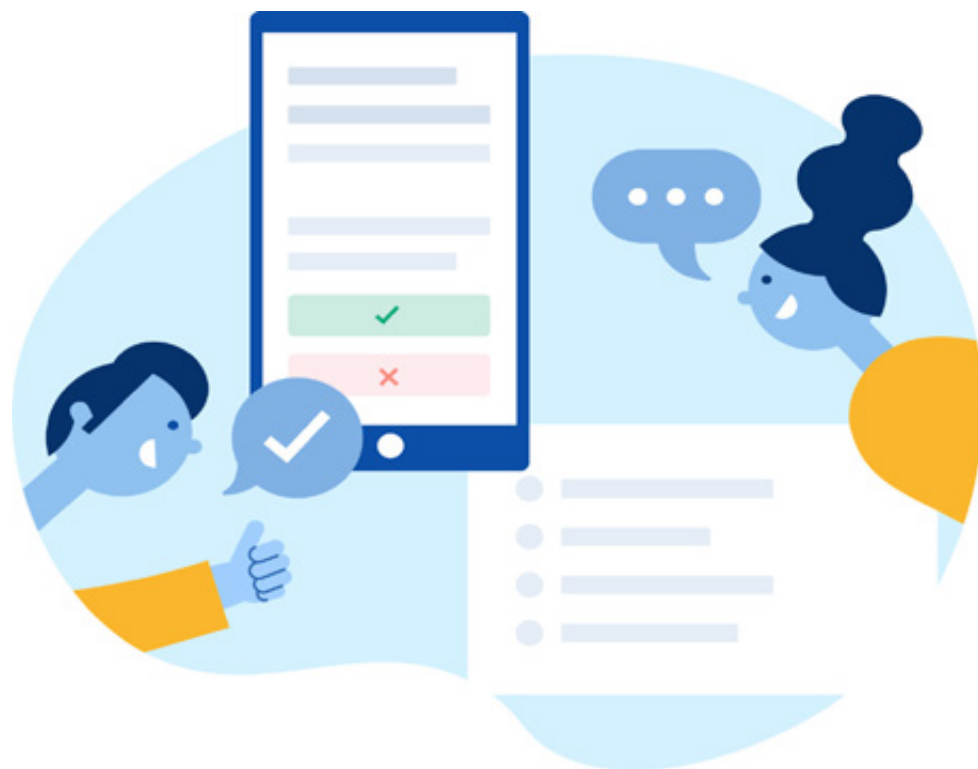
- A. **Generalforsamling** - som utøver lagets høyeste myndighet. Generalforsamling holdes en gang i året og hver andelseier (borettslaver) har en stemme.
- B. **Styret** - som representerer laget utad og leder dets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, samt etter forskrifter og pålegg gitt av generalforsamlingen. lagets styre består av en leder og to andre medlemmer, alle valgt av generalforsamlingen.
- C. **Revisor** - som er den som til enhver tid er valgt til revisor i Nøtterøy Boligbyggelag.

Midtre Labakken borettslag har 38 borettslaver med 38 3-roms leiligheter i rekke. Disse borettslaver er altså beboere av leiligheter som eies av borettslaget. Det å være borettslaver er imidlertid ikke det samme som å være vanlig leietaker. Borettslaveren disponerer den leilighet som hun/han er blitt tildelt, og sammen med de andre som er blitt tildelt leilighet i laget står hun/han som eier og forvalter av eiendommene.

Det er således borettslaverne i fellesskap, men i borettslagets navn, som treffer avgjørelser om lån, husleie, anskaffelser, dugnad m.v. Slike avgjørelser treffes vanligvis på de årlige generalforsamlingene. Den enkelte borettslaver har imidlertid ikke noe personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Bestemmelser vedrørende Midtre Labakken borettslag er gitt i

- a. Lov om borettslag av 04.02.60
- b. Borettslagets vedtekter
- c. Borettslagets ordensregler.



Årsmøte 2023

Midtre Labakken Borettslag

27. april 2023

Velkommen til årsmøte i Midtre Labakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2023 kl. 19:00, Kjærnåsveien 7.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Endring i vedtektene vedr sidearealer
7. Endring i vedtekter vedr ansvar for vedlikehold og bruk av garasjer
8. Endring av vedtekter vedr installasjon av varmepumpe
9. Endring av vedtekter vedr ansvar for utvendige kraner
10. Vedtektsendringer vedr innsetting vinduer i bod og bruksendring av bod
11. Godkjenning av terrasser i 1 etasje som større enn tillatt i vedtektene

Med vennlig hilsen,

Styret i Midtre Labakken Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport til styrerommet.no-e84a29ba-b2f0-4a59-8d3f-b994e842fe8d.pdf
 2. 3196_Uavhengig_revisors_beretning.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

Styrets innstilling

Styret fordeler godtgjøringen internt

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95 000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Skaug

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Glenn Martin Eriksen
- Hans Christian Kåsen
- Magnhild Witterø

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- -
-

Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bente Skaug

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Petter Ramm

Sak 6

Endring i vedtektene vedr sidearealer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endringer i vedtektene paragraf 4-3 punkt 5 -Fellesareal ved endeseksjoner

Dette punktet var opp til behandling på generalforsamlingen i 2022. Her ble det vedtatt at disse områdene disponeres av endeseksjonene.

Det viser seg at ved enkelte endeseksjoner er det tradisjon for fellesbruk til f.eks tørkestativ. Styret mener dette bør opprettholdes og ønsker at det gjøres en justering i vedtektene.

Borettslaget vedlikeholder areal som benyttes til fellesareal med gressklipping og vedlikehold av busker/trær. Arealet som disponeres av endeseksjonene skal i hht Vedtektene vedlikeholdes av eierseksjonene

Styrets innstilling

Nytt tillegg i vedtektene paragraf 4-3 punkt 5 -Fellesareal ved endeseksjoner

Ved endeseksjonene Furumveien 4A og 4D, Furumveien 11D, Bjørnebærveien 2D og Bjørnebærveien 8D vil deler av sidearealet benyttes som fellesområde.(se eget kart).

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Vedlegg

3. Kart felles grøntarealsidearealer.pdf

Sak 7

Endring i vedtekter vedr ansvar for vedlikehold og bruk av garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det kommer fra tid til annen spørsmål vedrørende bruk og vedlikehold av garasjer. Temaet er ikke omtalt spesifikt i vedtektene og i liten grad i husordensreglene. Styret mener derfor det er tid for så langt det er mulig å omtale og fordele vedlikeholdsansvar i vedtekter og omtale bruk i husordensreglene

Styrets innstilling

Forslag til endringer i vedtektene paragraf 5-2 (nytt punkt)

Borettslaget har ansvar for å vedlikehold garasjedør og selve garasjebygningen.

Forslag til endringer i vedtektene paragraf 5-1(nytt punkt)

Andelseier plikter til enhver tid å holde garasjen i forskriftsmessig stand. Eventuelle skader meldes styret. Selvforskyldte skader dekkes i sin helhet av eieren.

Garasjens indre vedlikehold påhviler andelseieren , slik som vedlikehold av åpningsmekanismen for garasjedør, skifte av deksel på stikkontakter, lyspærer ol.

Legging av nytt dekke i garasjens grunnflate må godkjennes av styret.

Dersom det er montert elektrisk garasjeportåpner er dette og eventuell nødåpner andelseiers ansvar.

Montering av portåpner må godkjennes av borettslagets styre. Den som monterer portåpner har ansvar for at portåpneren er godkjent og har personsikring mot klemfare.

Monteres portåpner bør det installeres nødåpner for garasjeporten

Det er ikke tillatt å foreta inngrep i takets eller veggens konstruksjon. Dersom dette gjøres vil styret sørge for at dette blir riktig utført på eiers regning.

Borettslaget styre har rett og plikt til å foreta inspeksjon av garasjene og kan pålegge garasjeeier å foreta vedlikeholdsarbeider og utbedre eventuelle skader eller om nødvendig å la disse arbeider bli foretatt på andelseiers regning.

Dersom eier har elbil skal det installeres elbillader i garasje som kobles til eget sikringsskap med overspenningsvern. Denne skal benyttes til lading. Det er ikke tillatt å lade fra ordinær stikkontakt.

Vedlikeholdsansvar for elbillader er omtalt i vedtektenes paragraf 5-1 punkt 7 og paragraf 5-2 punkt 4

Forslag til endringer i husordensreglene

Regler for bruk av garasjen

Eieren av garasje har rett til å innrede sin garasje etter eget ønske så sant dette ikke påvirker bærende konstruksjoner.

Bruken av garasjen skal ikke være til sjenanse for andre.

Garasjer skal ikke brukes i forretningsmessig henseende

Garasjeporter skal holdes lukket og låst, dette av forsikringsmessige hensyn

Parkering av biler skal skje i garasje eller på gjesteparkering.
Utsiktet parkering foran garasjer er ikke tillatt, da dette vil hindre andre i å ferdes på felles parkeringsplass og innkjøring i garasjer.

Støyfullt arbeid f.eks bruk av boremaskin, slipemaskin og snekring er ikke tillatt på søndager/helligdager og det skal være ro mellom 23.00 og 08.00 på hverdager. Ved støyfullt arbeid over flere dager bør naboer varsles.

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjer i perioden 1.des-1mars da vil dette vil være til hinder for snøryddingen

Snørydding av nærmeste plan foran garasjeporten besørges av garasjeeier der hvor ikke borettslaget har avtale om snørydding

Lovene og reglene for lagring av brennbart materiale i garasjene skal følges til enhver tid.

Forslag til vedtak

Styrets forslag om endring av husordensregler og vedtekter godkjennes.

Sak 8

Endring av vedtekter vedr installasjon av varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt forespørsel fra eiere vedrørende installering av varmepumper. Styret mener at det kan være et alternativt til elektrisk oppvarming. Alle boliger har også installert med vedovner som alternative fyringskilde.

Styret er opptatt av at installering av varmepumpe ikke skal være forstyrrende for naboene, skal være forsvarlig installert, og bli vedlikeholdt.

Med bakgrunn i dette foreslår styret følgende retningslinjer settes inn i vedtektenes

Styrets innstilling

Forslag til vedtektsendring

Det skal søkes styret om installering av varmepumpe. Dersom søknaden er innenfor vedtektenes rammer kan styret godkjenne installeringen. I motsatt tilfelle må søknaden behandles av generalforsamlingen

Varmepumpen skal monteres av sertifisert installatør.

Varmepumpen skal kobles til en jordet kurs med jordfeilbryter.

Varmepumpen skal plasseres på balkong i 2. Etasje (ved dør) og i høyde som ikke er høyere enn rekkverk på balkongen.(Skal ikke være synlig fra utsiden) Det kan bygges kasse rundt varmepumpen som males i samme farge som huset.

Både varmepumpens inne- og utedel lager lyd.

Lydnivået skal ikke overstige 20 db. (Naboer kan klage med støy over 30 db).

Varmepumpens utedel må monteres med vibrasjonsdempere som sørger for at det ikke oppstår utfordringer med støy eller vibrasjoner.

Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.

Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel

Alle rør på yttervegger må legges i rørkanaler

Det må tegnes serviceavtale for varmepumpen(legges ved i søknad).

Eier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader og for eventuelle vedlikeholdskostnader/skader som påføres bygningsmassen ved bruken av varmepumpen

Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen

Hvis eier selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtekter vedrørende installering av varmepumper godkjennes.

Sak 9

Endring av vedtekter vedr ansvar for utvendige kraner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Enkelte leiligheter har utekraner for vann med tilhørende avstengningskran inne på vaskerom. Styret ser det som naturlig at det derfor er eiers ansvar å sørge for vedlikehold av kraner utvendig og innvendig

Leiligheter som ikke har utekran kan montere dette knyttet til vann på vaskerom etter søknad til styret. Løsningen må ha montert avstengingskran inne. Arbeidet må utføres av rørlegger.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tillegg i Paragraf 4-3 Bygningmessige arbeider

Punkt 7 Leiligheter som ikke har utekran kan montere dette knyttet til vann på vaskerom etter søknad til styret. Løsningen må ha montert avstengingskran inne. Arbeidet må utføres av rørlegger.

Paragraf 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Tillegg på punkt 3 Det er eiers ansvar å sørge for vedlikehold av utekraner utvendig og innvendig

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes.

Sak 10

Vedtektsendringer vedr innsetting vinduer i bod og bruksendring av bod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innsetting av vinduer og endring av bod til bruksrom er søknadspliktig til borettslaget og til kommunen.

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen og bære kostnader for søknaden etter at søknaden er godkjent av styret.

For å få et mest mulig likt utseende mener styret at vinduet må være på størrelse med vindu på vaskerom. Det bør plasseres midt på vegg. Vinduet må være ferdig malt fra fabrikk og monteringen må utføres av godkjent snekkerfirma.

Søknadsskjema til styret og annen informasjon vil være tilgjengelig på VIBBO

Styrets innstilling

Nye punkt under 4-3 Bygningmessige arbeider

Vindu bod

Vindu kan etter søknad til styret og kommunen, settes inn på bod. Dette må ha størrelse som vindu på vaskerom (109cm x 119cm) med toppsving, barnesikring og være ferdig hvitmalt fra fabrikk. Vinduet må ha minst 10 års garanti.

Det bør plasseres midt på vegg og på linje med vindu på vaskerom. Monteringen må utføres i henhold til gjeldende bygningstekniske retningslinjer av godkjent snekkerfirma.

Det er den enkelte andelseier selv som er ansvarlig for å søke kommunen etter godkjenning fra styret , og bære kostnader for søknaden til kommunen

Omgjøring av bod til bruksrom

Omgjøring av bod til bruksrom er søknadspliktig til styret og til kommunen. Arbeidet må utføres etter gjeldende bygningstekniske krav. Dette gjelder spesielt krav til brannsikkerhet, sikre bærekonstruksjoner, tiltak for å hindre fukt,mugg og råte, og krav til tilfredsstillende isolering og ventilasjon.

Det er den enkelte andelseier selv som er ansvarlig for å søke kommunen etter godkjenning fra styret , og bære kostnader for søknaden til kommunen

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtekstendringer vedtas

Sak 11

Godkjenning av terrasser i 1 etasje som større enn tillatt i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen vedtok i 2022 retningslinjer for utvidelse av terrasser i 1 etasje. Størrelse på terrasse kan være 4,5 meter ut fra vegg og i leilighetens bredde.

Det finnes i dag 11 terrasser som er utvidet før 2022. Det er uvisst om disse (noen/alle) er godkjent av tidligere styre da dette ikke kommer frem i styrereferater/referat fra generalforsamlinger som nåværende styre har innsikt til. Styret har bedt om tilbakemelding (søknad) fra eierne på størrelse på disse terrassene og har fått tilbakemelding fra 7 eiere (Furumveien 8a, 8b, 8C og 11d, og Bjørnebærveien 2d og 6b og 6d)

Størrelsen på disse 7 terrassene varierer med dybde på 5,35m-ca 7,5m ut fra soveromsvegg. I bredden er variasjonen liten og i leilighetens bredde på ca 5m

I borettslagets vedtekter borettslaget paragraf 8-3 – styrets vedtak punkt 2 står det:

” Styret kan ikke uten godkjenning at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatt vedtak om:

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

Styret har ingen myndighet til å godkjenne tidligere ombygging av terrasser som ikke er innenfor vedtektenes retningslinjer og ber derfor generalforsamlingen godkjenne de tidligere utvidede terrasser i 1. Etasje som vi nå har fått inn "søknad" på.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne de tidligere utvidede terrasser i 1. Etasje i Furumveien 8a, 8b, 8C og 11d, og Bjørnebærveien 2d og 6b og 6d.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til innstilling

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Skaug	Furumveien 9 D
Styremedlem	Kirsten Bircherod Calundan	Furumveien 8 B
Styremedlem	Petter Ramm	Furumveien 11 B
Varamedlem	Hans Christian Kåsen	Bjørnebærveien 8 C
Varamedlem	Tor Morten Berg Michelsen	Bjørnebærveien 8 B
Varamedlem	Kenneth Waggestad-Stoa	Furumveien 6 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bente Skaug	Furumveien 9 D

Varadelegert	
Petter Ramm	Furumveien 11 B

Valgkomiteen

Petter Ramm	Furumveien 11 B
Kenneth Waggestad-Stoa	Furumveien 6 D

Generelle opplysninger om Midtre Labakken Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. Midtre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952597264, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 249

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

Midtre Labakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 styremøter i 2022. I tillegg er det avholdt 2 møter med OBOS Forvaltning.

Styreleder har deltatt på OBOS s høstseminar og digitale kurs om bruk av VIBBO, HMS, Vedlikeholdsprogram med mer.

Saker som er behandlet er for eksempel endringer i vedtektene, søknad om miljømidler, bytte av pipehatter, søknad om hundehold, tilbud på maling, plan for orden og renhold i søppelskur med mer. Styret har behandlet ca 25 innkomne saker fra andelseierne.

Vi har inneværende år gått hovedsakelig over til digital kommunikasjon med eierne via VIBBO. Styremøtereferat og arbeidsoppgaver, HMS/Internkontrollarbeidet organiseres på styrerommet.no, og alle våre leverandører og samarbeidspartnere finnes med digitale avtaler på Obos s digitale plattform.

I 2022 var det planlagt å male videre på husene. Det var innhentet tilbud på dette innenfor de rammer vi hadde av midler. Imidlertid ga firmaet i august tilbakemelding om at de ikke hadde kapasitet. Styret måtte tenke nytt og innhentet i løpet av høsten nytt tilbud som skal omfatte maling av hus og garasjer. Dette vil bli utført med utvidet låneopptak.

Styret har utarbeidet en kortsiktig og langsiktig vedlikeholdsplan for hus og området. Midler fra prosjektet "OBOS gir litt tilbake" har gitt bidrag til å utbedre fellesanlegget. I år er det fjernet tujaer, trær og planert hovedsakelig ved Furumveien 11. Det ble fjernet busker og trær og planert sør Furumveien 2.

Etter melding om mulige lekkasjer fra pipehattene ble alle pipehattene kontrollert høsten 2022. Det ble skiftet 3 pipehatter mens andre ble reparert. Det er satt av midler i budsjettet til ytterligere utskiftninger i 2023.

I tillegg til maling av hus/garasjer i 2023 er det budsjettet med midler til rensing av takrenner/kummer, beskjære/fjerne tujaer og trær og legge ny netting over luftekanalene til loft.

Arbeidet med utbedring/vedlikehold av grøntområdet vil fortsette på området ved Bjørnebærveien 2 og Furumveien 4. Det vil til dette arbeidet bli søkt om midler fra prosjektet "Obos gir tilbake".

I løpet av året har vi behov for å få utført mindre vedlikeholdsoppgaver.

Det er i 2022 etablert en arbeidsgruppe for småarbeid i borettslaget. Foreløpig består gruppa av 2 personer som utfører, etter avtale med styret, oppgaver som skifte av lyspærer på garasjer med mer. Styret synes det er flott at eierne ønsker å bidra til et hyggelig og sikkert bomiljø.

Borettslaget har i 2022 fått nye andelseiere i Furumveien 4c og d og i Furumveien 11 a,c og d. Velkommen til Midtre Labakken borettslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Midtre Labakken Borettslag har lån i DNB.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 500kr øking av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		466 179	665 020	466 179	702 324
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		703 045	429 531	479 434	554 806
Tilbakeføring av avskrivning	14	25 909	25 910	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-121 288	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-492 600	-528 888	-574 000	-511 000
Innsk. øremerk. bankkto		-209	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		236 145	-194 735	-94 566	43 806
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		702 324	470 285	371 613	746 130

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	765 987	471 170
Kortsiktig gjeld	-63 663	-4 991
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	702 324	466 179

MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 340 000	2 152 800	2 340 000	2 577 000
Andre inntekter	3	3 600	3 600	3 600	3 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 343 600	2 156 400	2 343 600	2 580 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 831	-13 113	-14 100	-12 831
Styrehonorar	5	-91 000	-84 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	14	-25 909	-25 910	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 115	-5 610	-5 600	-5 600
Andre honorarer		0	-9 000	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-90 790	-88 575	-90 788	-95 330
Konsulenthonorar	7	-875	0	-2 000	-3 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	8	-185 674	-365 350	-475 000	-332 500
Forsikringer		-117 871	-94 370	-98 145	-135 000
Festeavgift		-25 233	-25 233	-25 233	-25 233
Kommunale avgifter	9	-564 466	-532 044	-578 000	-732 000
Energi/fyring		-11 464	-11 052	-14 000	-15 500
TV-anlegg/bredbånd		-169 572	-163 332	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-71 890	-120 545	-75 500	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 381 490	-1 545 934	-1 656 166	-1 739 794
DRIFTSRESULTAT		962 110	610 466	687 434	840 806
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 333	774	0	0
Finanskostnader	12	-262 398	-181 709	-208 000	-413 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-259 065	-180 935	-208 000	-413 000
ÅRSRESULTAT		703 045	429 531	479 434	427 806
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		703 045	350 492		
Reduksjon udekket tap			79 039		

MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 225 581	10 225 581
Andre varige driftsmidler	14	207 281	233 189
Miljøbankkonto, øremerket		42 020	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 474 882	10 458 770
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		408 952	166 707
Sparekonto OBOS-banken		357 036	304 464
SUM OMLØPSMIDLER		765 987	471 170
SUM EIEDELER		11 240 869	10 929 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		1 053 537	350 492
SUM EGENKAPITAL		1 057 437	354 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 087 357	9 579 957
Borettsinnskudd	16	990 600	990 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	41 811	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 119 768	10 570 557
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 590	1 399
Påløpte renter		4 073	2 141
Annen kortsiktig gjeld		0	1 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 663	4 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 240 868	10 929 940
Pantstillelse	18	14 100 000	15 895 200
Garantiansvar		0	0

Færder, __. __. 2023

Styret i Midtre Labakken Borettslag

Bente Skaug/s/

Kirsten Bircherod Calundan/s/ Petter Ramm/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 340 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 340 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	3 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 831
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 831

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 91 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 115, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-41 811
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-41 811

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	990 600
Pantelån	9 087 357
TOTALT	10 077 957

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

Bygninger	10 225 581
TOTALT	10 225 581

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1330443. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Midtre Labakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Midtre Labakken Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZBLXQ-TEUUQ-BDZF1-C8YTF-I2LDD-FDBE1

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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 19:50:07 UTC



Penneo Dokumentnrøkkeli:ZBLXQ-TEUUQ-BDZF1-C8YTF-1ZLDD-FDBEI

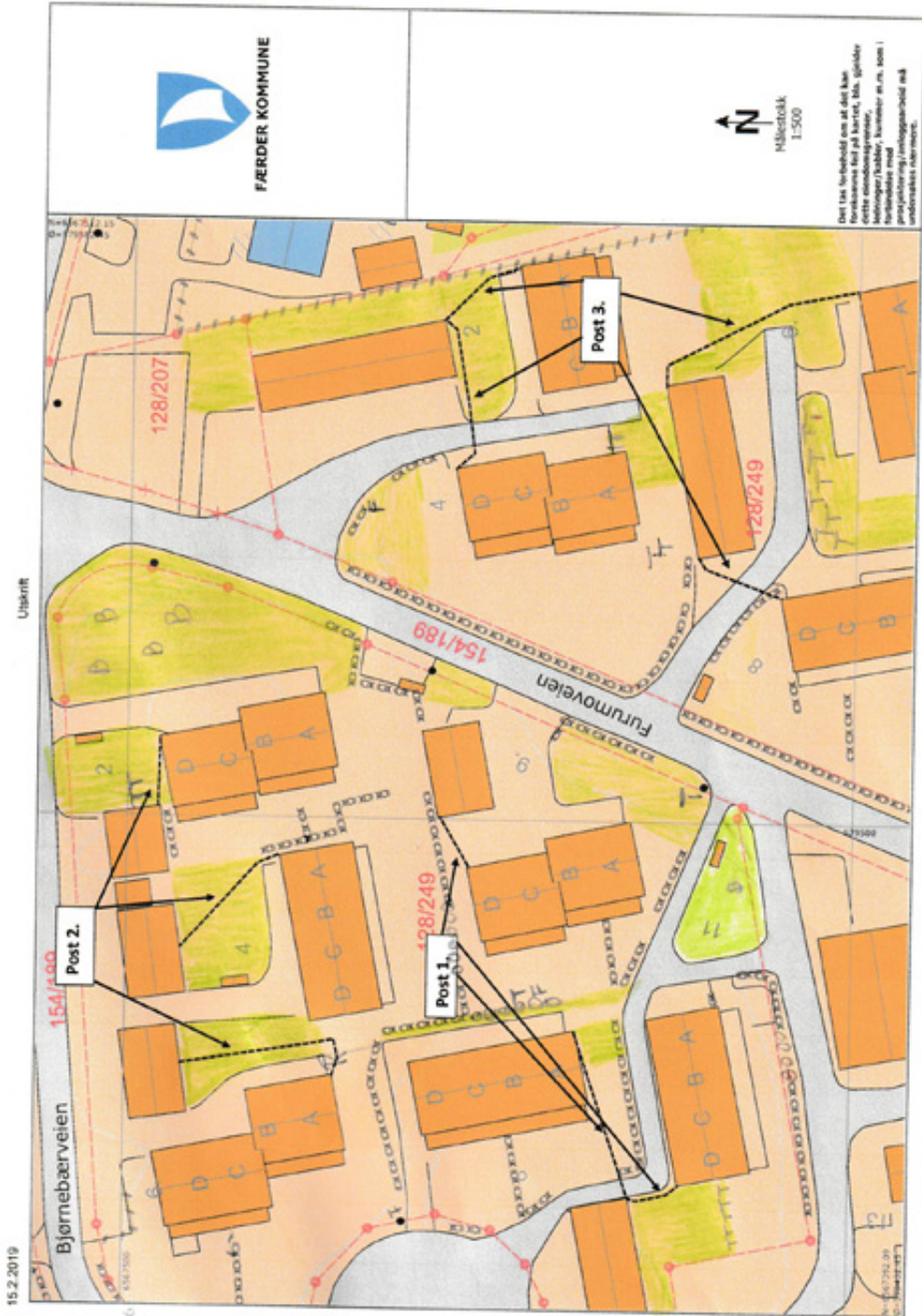
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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

Vedlegg 2
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 3196 **Selskapsnavn:** Midtre Labakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 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.

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

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 EiendomNorge.

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 og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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 bygningsskyndige – 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 salgsprospektet 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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, etasjeskillere og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige 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

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.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Bjørnebærveien 2D, 3142 Vestskogen

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____

Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____

Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

Navn _____ F. nr. _____

Navn _____ F. nr. _____

Adresse _____ Post nr. _____

E-post _____ Tlf. _____

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy