



EIENDOM
2005



Gauterødveien 65D - Tønsberg - Gauterød

Gauterødveien 65D, 3114 Tønsberg

Prisantydning: kr 2 850 000,- + omk.

Primærrom: 68 kvm

BRA/BTA: 68 kvm / kvm

Eiendomstype: Leilighet



*“For meg er alle
boligsalg like viktige
– jeg gjør ikke
forskjell på folk”*

Tor Fredrik Westrum Lindman

Eiendomsmegler - MNEF / partner

Epost: torfredrik@z-eiendom.no

Tlf: 916 39 628 | Sentralbord: 333 13 170

Har jobbet som megler siden 2006 og er godt kjent i hele Vestfoldregionen.

Jeg legger stor vekt den gode menneskekontakten, hyppig oppfølging både mot interessenter og selger, samt god kunnskap om objektet som skal selges.





KORT OM EIENDOMMEN

Pen leilighet med 2 soverom og vestvendt balkong beliggende i attraktivt område på Gauterød. Parkering.

Oppdragsnummer 2230354
Gnr.: 145, Bnr.: 93, Andelsnr.: 10 i Tønsberg kommune.

Adresse Gauterødveien 65D, 3114 Tønsberg
Prisantydning 2 850 000,-
Omkostninger 13 901,-
Totalpris inkl. omk. 3 064 901,-
Mnd. fellesutgift 4 773,-

P-rom/BRA/BTA 68 kvm/68 kvm/ kvm
Antall soverom 2
Tomteareal
Eierform tomt Fellestomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2004
Eierform Borettslag





















OPPDRAKSNUMMER

2230354

TYPE BOLIG

Pen leilighet med 2 soverom og vestvendt balkong beliggende i attraktivt område på Gauterød. Parkering.

EIER

Ruhullah Rezahi

VELKOMMEN TIL GAUTERØDVEIEN 65D!

Vi presenterer her en pen og meget praktisk leilighet med god beliggenhet i 2. etasje.

Her er det 2 soverom, romslig stue og kjøkken, bad og vaskerom. Lagringsplassen er god med loft, innbod og utvendig bod. Den utvendige boden ligger kun få meter fra leiligheten.

Leiligheten har en koselig vestvendt balkong med adkomst fra stua. Fellesområdene er pent opparbeidet og det finnes sosiale plasser man kan sette seg ned for å slå an en prat med de hyggelige naboene.

Borettslaget er beliggende i et meget attraktivt område på Gauterød med gangavstand til Kiwi dagligvare samt til Olsrødsenteret med diverse butikker, treningssenter og øvrige helsefasiliteter.

Bilen parkerer du på en av borettslagets oppmerkede plasser.

ADRESSE

Gauterødveien 65D

3114 Tønsberg

2. etasje

LEILIGHETENS INNHOLD OG GODE PLANLØSNING

Boligen er meget arealeffektiv og er enkel å holde i orden med alt på en flate.

Adkomst via utvendig trapp og overbygget inngangsparti.

Innhold:

* Overbygget inngangsparti med adkomst til entrè/gang

* Stor og åpen stue-/kjøkkenløsning m/utgang til vestvendt balkong.

* 2 fine soverom

* Bad/vaskerom

BOLIGENS STANDARD - KORT FORTALT

Leiligheten har en normalt god standard fra byggeår og er tatt godt vare på.

Boligen er preget av store og luftige oppholdsrom og en god planløsning generelt.

Nåværende eier har laget vaskerom der hvor det tidligere var bod. Her er det sluk i gulvet og det er lagt belegg.

Dette er en praktisk løsning slik at man slipper å ha vaskemaskinen på badet.

EIENDOMMENS ATTRAKTIVE BELIGGENHET

auterødtunet borettslag er et hyggelig og rolig borettslag med Kiwi dagligvarehandel som nærmeste nabo. Det er gode bussforbindelser både mot Tønsberg og Åsgårdstrand kun få meter fra leiligheten. Tolvstrød og Olsrød Park er nærmeste handlesenter og du finner begge kun en kort sykkel tur unna. Det er kun ca. 4 km. til Tønsberg sentrum med alt hva denne flotte byen har å by på. Videre er det kort vei til flotte strender i området, som bl.a Ringshaugstranda og Skalleveid. Det er heller ikke langt til Vallø båthavn.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet i borettslag, oppført i 2004.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Leiligheten er beliggende i 6-mannsbolig bygget i tre med takstein på taket.

Fundamentert på betong.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 68 kvm, Bruksareal: 68 kvm

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert xx med befæringsdato xx fra xx som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

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 bygningssakkyndige undersøker rom og 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;

- 25 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 1 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 3 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til levetidsbetrakninger for radon, overflater bad og sluk, membran, tettsjbad,

Beskrivelse av avvikene følger av tilstandsrapporten. TG-1 vurderinger og TG-2 vurderinger - lys gul er ikke kommentert i salgsoppgave, men angitt og beskrevet i tilstandsrapporten. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger

om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Oppvarming med panelovner.

Det er elementpipe i leiligheten, men ikke tilkoblet ildsted.

PARKERING

Det er flere oppmerkede parkeringsplasser på borettslagets tomt.

Her er det førstemann til mølla-prinsippet som gjelder.

Områdets garasjeplasser (totalt 18 stk) eies av øvrige andelshavere.

Det er 2 el-bil ladere på borettslagets eiendom.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Fellestomt

FELLESAREAL OG HAGE

Pent opparbeidet felles uteområde med grøntarealer, stor lekeplass, asfalterte parkeringsplasser og gangveier.

Flat og fin tomt hvor gresset blir klippet og snømåking tatt av borettslaget (inkl i fellesutgiftene).

VEI, VANN OG AVLØP

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst fra offentlig vei.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/

kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse -

Nåværende Kommuneplan vedtatt 22.5.2019.

Og omfates av reguleringsplan: Planid-3803 56011

Gauterødtunet (vedtatt 6.12.2000) Reguleringsformål: Boliger.

RELATERTE PLANER

Planid: 20150114 Linnom (vedtatt 13.9.2017).

Kopi kan fås ved henvendelse til meglerkontor.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 23.06.2004. Kopi av denne

kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest

eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på

boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Borettslag: Gauterødtunet Borettslag, Orgnr.: 983757383

Andelsnr.: 10

Andel fellesgjeld: Kr. 201.000,-

Andel fellesformue: Kr. 22.411,-

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Gauterødtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i

Brønnøysund med organisasjonsnummer 983757383, og

ligger i Tønsberg kommune med følgende adresse:

Gauterødveien 61 - 75.

Selskapets totale lån og vilkår:

HUS601-11488596 5 Annuitetslån, restgjeld 5.219.707,- ,
restløpetid 11 år 5 mnd. Terminer pr.år 2, flytende rente pt.
3,01%

OBBK03-98207894303 Annuitetslån, restgjeld 77.544,- ,
restløpetid 3 år 4 mnd. Terminer pr.år 12, flytende rente pt.
5,49%

OBBK04-98207887110 Annuitetslån, restgjeld 2.053.872,- ,
restløpetid 27 år, Terminer pr.år 12 , flytende rente pt. 4,95%

Fellekostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.358,- pr. mnd.

Herv:

Felleskostnad - kr. 3.711,-.

Finanskostnad - kr. 1.062,-.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. følgende:

*Kommunale avgifter

*Tv og internett (Viken Fiber)

*Strøm fellesarealer

*Drift og vedlikehold

*Forretningsfører

*Forsikringer av bygningsmassen

*Snømåking og gressklipping.

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.

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

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 dugnadspå, 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 forhåndsavklares. Se www.obos.no
for mer informasjon.

PRISANTYDNING

2 850 000,-

Felleskostnader: kr.4.773,- pr. mnd.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

2 850 000,- (Prisantydning)

201 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 051 000,- (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)

7 769,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)

13 901,- (Omkostninger totalt)

3 064 901,- (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 : Triotakst / Shaho Amin

Takstdato : 29.08.2023

Rapporten ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i fellesutgiftene.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 834 273,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 3 003 384,-

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 fastpris (Kr.32 000)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Markedspakke (Kr.12 600)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder

forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

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) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

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

GAUTERØDVEIEN 65D

Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

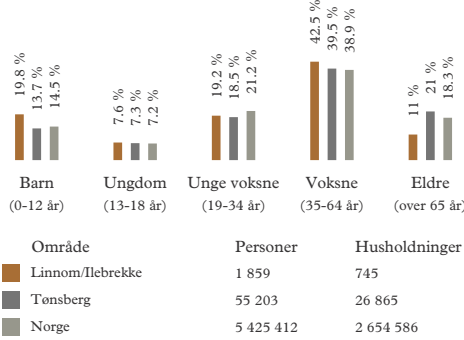
Tønsberg stasjon Linje RE11	7 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min 0 km
Gauterød Linje 01	0 km

SKOLER

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 36 klasser	4 min 2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 22 klasser	4 min 2.3 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	9 min 4.2 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 5 km

- OPPLEVD TRYGGHET**
Veldig trygt 89/100
- KVALITET PÅ SKOLENE**
Veldig bra 84/100
- NABOSKAPET**
Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Sandeåsen barnehage (1-5 år) 145 barn	12 min 1 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	13 min 1 km
Presterød barnehage (1-5 år) 51 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk	12 min 1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

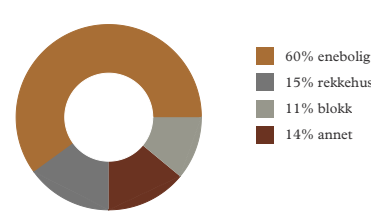
GATEPARKERING
Lett 88/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Eggeskallet Balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Linnom Balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Level treningssenter	11 min 0 km
SPREK Fritid Tønsberg	22 min 0 km

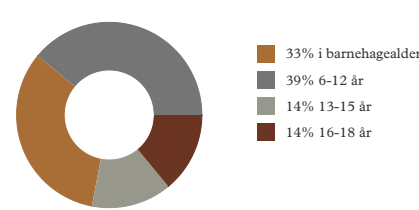
BOLIGMASSE



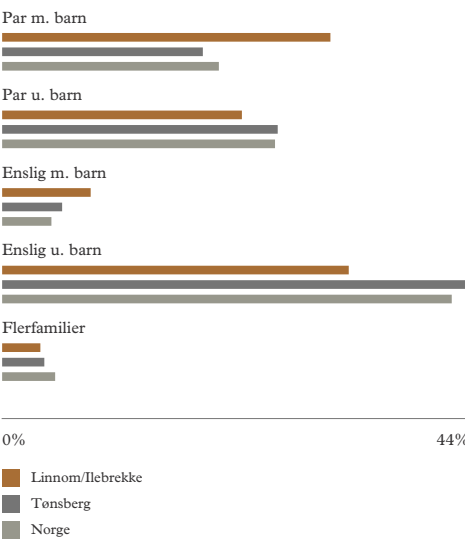
VARER/TJENESTER

Olsrød senter	11 min
Boots apotek Olsrød	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

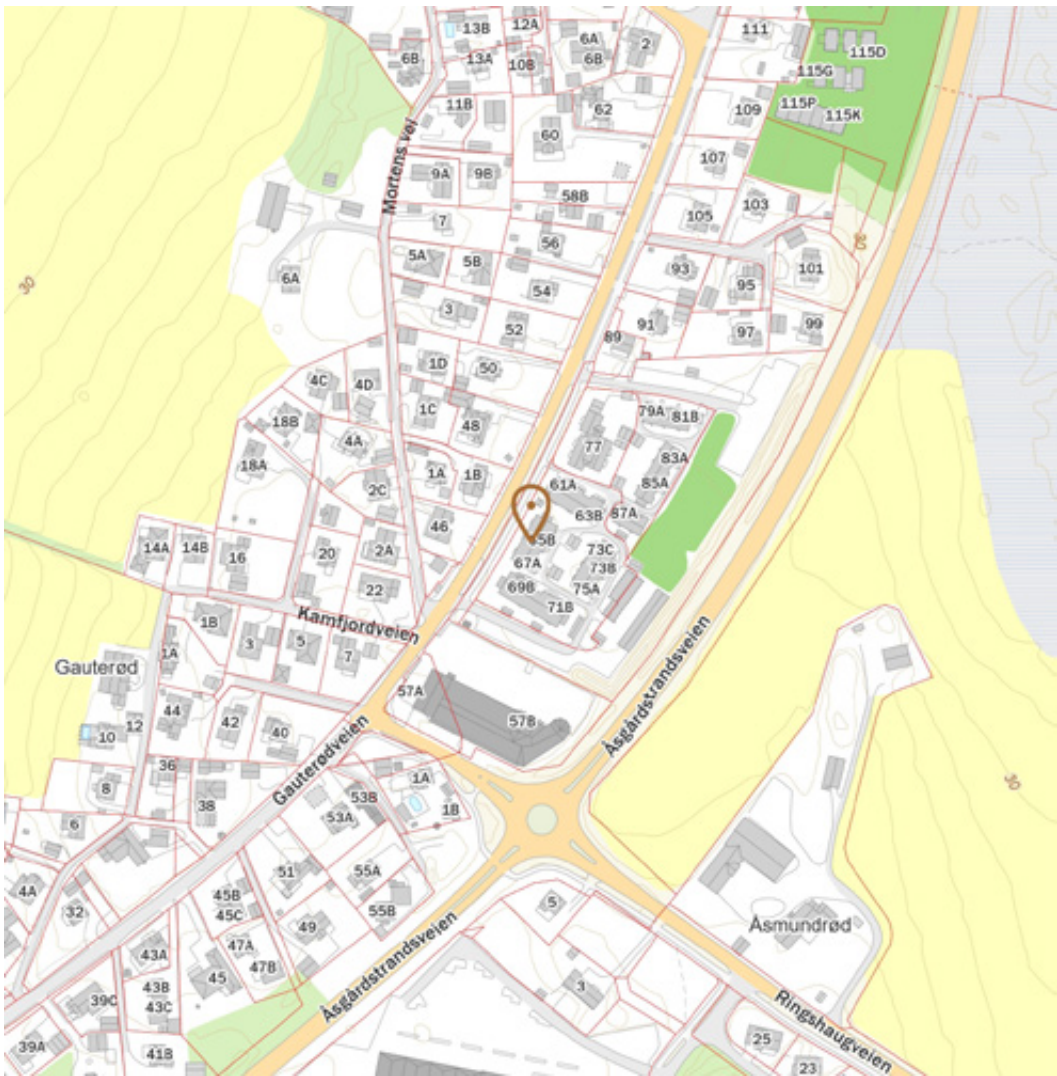


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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

























Gauterødveien 65D



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

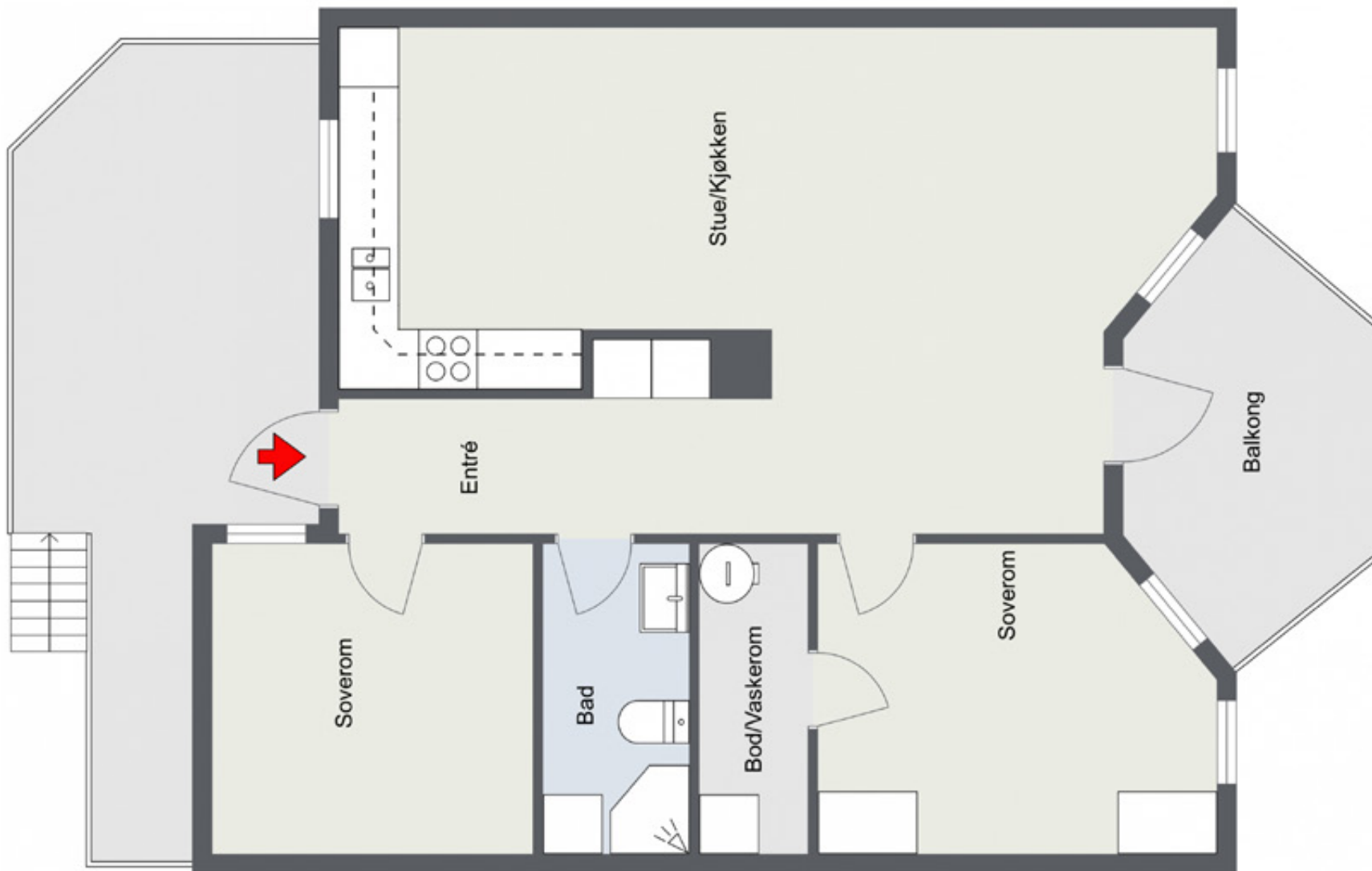
Fotograf
FRANK
HESJEDAL



IMAGEDAY



Gauterødveien 65D



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Gauterødveien 65 D, 3114 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 145, bnr. 93

Andelsnummer 10



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.

Trio Takst AS

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 68 m²



Befaringsdato: 24.08.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 11569-1054

Referansenummer: BF1163

Autorisert foretak: Trio Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Shaho Amin



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.

Rapportansvarlig



Shaho Amin

Uavhengig Takstingeniør

post@triotakst.no

906 47 212





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 lovighet (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

Leilighet beliggende i 2.etasje, oppført i 2004.
Vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himlinger.
Kjøkkeninnredning med slette, hvite fronter. Frittstående hvitevarer.
Bad fra byggeår med vinyl på gulv og våtromstapet på vegger.
Vegghengt panelovn. Nytt dusjkabinett installert i 2022.
Badet må påregnes oppgradert innen noe tid.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerom/teknisk rom.
Balkong med adkomst fra stue/kjøkken, og balkong i forbindelse med inngangsparti.

Leiligheten har en enkel standard, men fremstår som velholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Toppsving.
Hvit ytterdør med glassfelt fra 2003.
Hvitmalt terrassedør fra 2003.

Normal slitasje på dører, men grunnet alder kan behov for vedlikehold oppstå.
Balkong med adkomst via hovedytterdør og trapp.
Balkong med adkomst via balkongdør i stue.
Oppført i trekonstruksjoner.
Impregnerte og malte terrassebord på gulv.
Rekkverk.
Utvendig felles trapp.
Trinn i stål. Rekkverk og vanger i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Entré, stue/kjøkken og soverom:
Vinyl på gulv. Malte panelplater på vegger og takess i himling.

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Bygget er ikke oppført med radonsperre og det er ikke foretatt radonmålinger.
Pipe, utvendig pusset og malt.
Sotluke i stue.
Det er ikke montert ildsted.
Hvite, profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er 20år gammelt og har oppnådd sin forventede levetid.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av bad.

Vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Det er benyttet dusjkabinett siden byggeår.

Våtromstapet på vegger, lagt over gipsplater.
Takess i himling.

Det er benyttet dusjkabinett siden badet var nytt.
Bad med vinylbelegg på gulv.

Vegghengt panelovn.

Fall til sluk er ikke kontrollert da sluk ikke er tilgjengelig for kontroll, men tidligere rapport opplyser at det er ca.2,5cm fall fra gulv ved terskel til topp sluk.
Plastsluk med slukforhøyer og vannlås.
Vinylbelegg på gulv.
Vinylbelegg er klemt riktig under klemring.

Det er luftbobler under vinylbelegg rundt sluk, dette har oppstått som følge av alder.

Ingen tegn til slitasje, det er benyttet dusjkabinett under hele badets brukstid.

Det er søkt med fuktmåler på gulv omkring sluk, og det er ikke registrert tegn til unormale eller forhøyede fuktverdier.
Baderomsinnredning med nedfelt servant.
Toalett.
Dusjkabinett, nytt i 2022.
Mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig grunnet tiliggende konstruksjoner. Det lar seg ikke gjøre å utføre hulltaking uten å flytte på vaskemaskin og tørketrommel.
Det er benyttet dusjkabinett siden byggeår.
Åpent røranlegg.

Vaskerom/teknisk rom
Teknisk rom med vinylbelegg på gulv og sluk.
Rørlegger Zetlitz AS har lagt opp for bruk av vaskemaskin, slik at rommet på befaringsdagen fremstår som vaskerom/teknisk rom.
Malte veggplater.
Himlingsplater i tak.
Vinylbelegg på gulv.
Fall til sluk er ikke kontrollert grunnet rommets størrelse, slukets plassering og møblering.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Plastsluk.

Det er søkt med fuktmåler på gulv omkring sluk, og det er ikke registrert tegn til unormale eller forhøyede fuktverdier.
Varmtvannsbereder.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig grunnet tiliggende konstruksjoner. Det lar



Beskrivelse av eiendommen

seg ikke gjøre å utføre hulltaking uten å flytte på varmtvannsbereder.
Det er benyttet dusjkabinett siden byggeår.
Åpent røranlegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate i laminat.
Overlimt kjøkkenvask med avrenningsfelt.
Frittstående hvitevarer med plass til kjøleskap og komfyr.

Normal slitasje på overflatene, kjøkkeninnredning er fra byggeår -og bruksslitasje må påregnes.

Det er rutinemessig foretatt fuktsøk i benkeskap omkring rørgjennomføringer og på gulv foran oppvaskmaskin. Ingen unormale eller forhøyede funn.

Komfyr og kombiskap følger ikke med ved salg.
Kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med sentral på loft.
Ventilasjon på bad og teknisk rom/vaskerom er samstyrt med kjøkkenventilator -og styres fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber.
Hovedstoppekran ved varmtvannsbereder.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon via luftespalter i vindu.
Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom/teknisk rom som styres fra kjøkkenventilator.
Elektriske vegghengte panelovner.

Varmtvannsbereder på ca.200 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	68	68	0
Sum	68	68	0

[Gå til side](#)

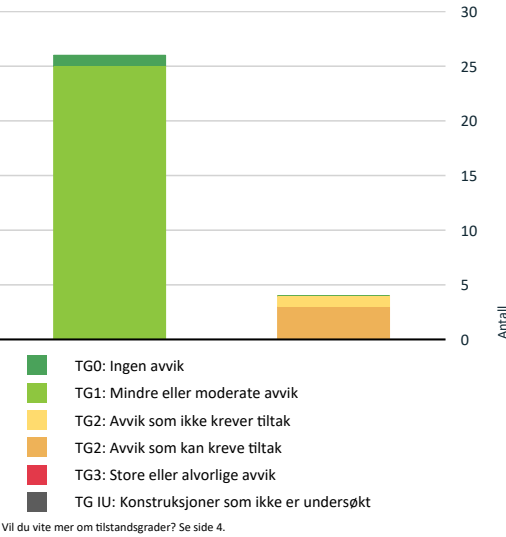
Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

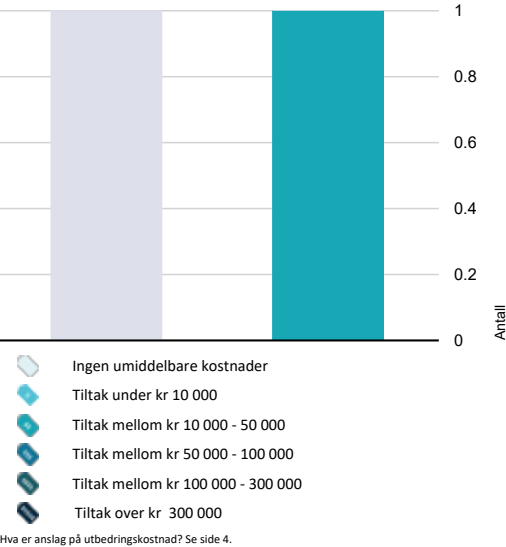


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil, mangler og avvik og forutsetter at bygningen er godkjent slik som den fremstod på befaringsdagen. Takstmann er ikke el.fagkyndig og el.anlegg er ikke vurdert.

Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet rapport beregnet på leiligheter i borettslag og sameier. Det er kun observasjoner som gjøres inne i leiligheten som legges til grunn i rapporten. Utvendige konstruksjoner, boder, garasjer, fellesarealer, loft og kjeller er ikke vurdert.

Det meste av datagrunnlaget i denne rapporten kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Radon	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad	Gå til side
Det er avvik:	
Det er stedvis hull etter skruer og hjørneskjøter er svake.	
! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.	
! Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
102 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken	Gå til side

Det er avvik:
Ventilatoren fungerer ikke optimalt.





Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Standard
Leiligheten holder en enkel standard med vinyl på gulv og ferdigmalte panelplater på vegger.

Vedlikehold
Badet vurderes å ha oppnådd sin forventede levetid, og må innen noe tid renoveres.
Kjøkkenvifte har behov for ettersyn, evt utskifting.

Borettslaget foretar vedlikehold av utvendige fasader, tak mm.

UTVENDIG

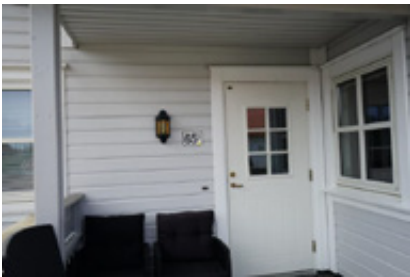
Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Toppsving.

Dører

Hvit ytterdør med glassfelt fra 2003.
Hvitmalt terrassedør fra 2003.

Normal slitasje på dører, men grunnet alder kan behov for vedlikehold oppstå.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst via hovedytterdør og trapp.
Balkong med adkomst via balkongdør i stue.
Oppført i trekonstruksjoner.
Impregnerte og malte terrassebord på gulv.
Rekkverk.



Utvendige trapper

Utvendig felles trapp.
Trinn i stål. Rekkverk og vanger i tre.



INNENDIG

Overflater

Entré, stue/kjøkken og soverom:
Vinyl på gulv. Malte panelplater på vegger og takess i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre og det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe, utvendig pusset og malt.
Sotluke i stue.
Det er ikke montert ildsted.

Innvendige dører

Hvite, profilerte innvendige dører.

VÅTROM

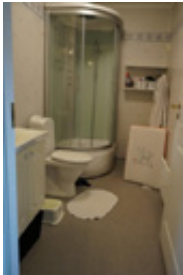
2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er 20år gammelt og har oppnådd sin forventede levetid.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av bad.

Vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Det er benyttet dusjkabinett siden byggeår.



Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger, lagt over gipsplater.
Takess i himling.

Det er benyttet dusjkabinett siden badet var nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis hull etter skruer og hjørneskjøter er svake.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene må tettes med silikon el. frem til badet renoveres.

Overflater Gulv

Bad med vinylbelegg på gulv.

Vegghengt panelovn.

Fall til sluk er ikke kontrollert da sluk ikke er tilgjengelig for kontroll, men tidligere rapport opplyser at det er ca.2,5cm fall fra gulv ved terskel til topp sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med slukforhøyer og vannlås.
Vinylbelegg på gulv.
Vinylbelegg er klemt riktig under klemring.

Det er luftbobler under vinylbelegg rundt sluk, dette har oppstått som følge av alder.

Ingen tegn til slitasje, det er benyttet dusjkabinett under hele badets brukstid.

Det er søkt med fuktmåler på gulv omkring sluk, og det er ikke registrert tegn til unormale eller forhøyede fuktverdier.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant.
Toalett.
Dusjkabinett, nytt i 2022.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

1 TD 1

Mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

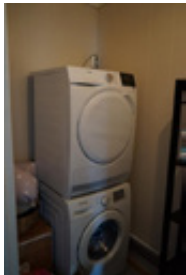
1 TD 1

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Det lar seg ikke gjøre å utføre hulltaking uten å flytte på vaskemaskin og tørketrommel. Det er benyttet dusjkabinett siden byggeår. Åpent røranlegg.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Teknisk rom med vinylbelegg på gulv og sluk. Rørlegger Zetlitz AS har lagt opp for bruk av vaskemaskin, slik at rommet på befaringsdagen fremstår som vaskerom/teknisk rom.



Overflater vegger og himling

1 TD 1

Malte veggplater.
Himlingsplater i tak.

Overflater Gulv

1 TD 1

Vinylbelegg på gulv.
Fall til sluk er ikke kontrollert grunnet rommets størrelse, slukets plassering og møblering.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TD 1

Synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Plastsluk.

Det er søkt med fuktmåler på gulv omkring sluk, og det er ikke registrert tegn til unormale eller forhøyede fuktverdier.



Sanitærutstyr og innredning

1 TD 1

Varmtvannsbereder.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

1 TD 1

Mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TD 1

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Det lar seg ikke gjøre å utføre hulltaking uten å flytte på varmtvannsbereder. Det er benyttet dusjkabinett siden byggeår. Åpent røranlegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TD 1



Tilstandsrapport

Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate i laminat.
Overlimt kjøkkenvask med avrenningsfelt.
Frittstående hvitevarer med plass til kjøleskap og komfyr.

Normal slitasje på overflatene, kjøkkeninnredning er fra byggeår -og bruksslitasje må påregnes.

Det er rutinemessig foretatt fuksøk i benkeskap omkring rørgjennomføringer og på gulv foran oppvaskmaskin. Ingen unormale eller forhøyede funn.

Komfyr og kombiskap følger ikke med ved salg.

Avtrekk

1 TD 2

Kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med sentral på loft. Ventilasjon på bad og teknisk rom/vaskerom er samstyrt med kjøkkenventilator -og styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ventilatoren fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder vurderes denne å ha oppnådd sin forventede levetid og bør skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TD 1

Vannledninger i kobber.
Hovedstoppekran ved varmtvannsbereder.

Avløpsrør

1 TD 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

1 TD 1

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vindu.
Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom/teknisk rom som styres fra kjøkkenventilator.

Varmesentral

1 TD 1

Elektriske vegghengte panelovner.

Varmtvannstank

1 TD 1

Varmtvannsbereder på ca.200 liter fra byggeår.



Elektrisk anlegg

1 TD 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2003 El-anlegg fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel



Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold



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



Arealer, byggetegninger og brannceller



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

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	68	68	0	Entré , Stue/kjøkken , 2 soverom , Bad , Vaskerom/teknisk rom	
Sum	68	68	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod er ombygget til vaskerom.

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Det er etablert opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. Arbeidet er utført av rørlegger Zetlitz AS i Tønsberg.

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	Shaho Amin	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	145	93		0	4211.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gauterødveien 65 D

Hjemmelshaver

Gauterødtunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GAUTERØDTUNET BORETTSLAG	983757383		OBOS TØNSBERG	Rezahi Ruhullah

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Gauterød i Tønsberg Kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Private gang -og bilveier inne på eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Felles eiet tomt



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
649 309	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2023		Gjennomgått	5	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/BF1163>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230354	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ruhullah Rezahi	Masuma Rezahi
Gateadresse	
Gauterødveien 65D	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3114
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2022
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flyttet på vannuttak for vaskemaskin fra badet til boden som er nye vaskerommet. Og byttet kobber rør som var bøyd fra veggen til dusjen.

Arbeid utført av

VB Jens Petter Zetlits AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dugnad. Flyttet på kurset til vaskemaskinen fra badet til boden/vaskerommet.

11.1

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

☐ Nei ☒ Ja

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke personlig. Men sammeiet har 2 parkeringsplasser med mulighet for lading av el biler.

14

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

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boden er gjort om til vaskerom uten melde ifrs til sameiet eller kommunen. Boden har eget slukk og VB Jens Petter Zetluts AS har gjort rørarbeidet mens el arbeidet er utført ved dugenad.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19

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

☒ Nei ☐ Ja

20

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

☒ Nei ☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23

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

☒ Nei ☐ Ja

24

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei ☐ Ja

26

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

☒ Nei ☐ Ja

27

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

☒ Nei ☐ Ja

28

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230354

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruhullah Rezahi	11779d8a0ed4a9a194a8c3d6c7899e7c2bf06372	24.08.2023 11:49:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Masuma Rezahi	93eb40160e752fa6bc7bd217cfa20d6529aff745	24.08.2023 11:50:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230354

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Z Eiendom AS

Oppdragsnr.

2230354

Selger 1 navn

Ruhullah Rezahi

Selger 2 navn

Masuma Rezahi

Gateadresse

Gauterødveien 65D

Poststed

Tønsberg

Postnr

3114

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år1

Antall måneder2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringssselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flyttet på vannuttak for vaskemaskin fra badet til boden som er nye vaskerommet. Og byttet kobber rør som var bøyd fra veggen til dusjen.

Arbeid utført av

VB Jens Petter Zetlits AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dugnad. Flyttet på kurset til vaskemaskinen fra badet til boden/vaskerommet.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke personlig. Men sammeiet har 2 parkeringsplasser med mulighet for lading av el biler.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Initialer selger: RR, MR

2

Document reference: 2230354

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boden er gjort om til vaskerom uten melde ifrs til sameiet eller kommunen. Boden har eget slukk og VB Jens Petter Zetluts AS har gjort rørarbeidet mens el arbeidet er utført ved dugenad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruhullah Rezahi	11779d8a0ed4a9a194a8c3d6c7899e7c2bf06372	30.08.2023 08:59:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Masuma Rezahi	93eb40160e752fa6bc7bd217cfa20d6529aff745	30.08.2023 09:32:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230354

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

Vedtekter

For Gauterødtunet borettslag org nr 983 757 383

vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.8.2001, endret 11.5.2006, 15.4.2013, 09.06.2020 og sist endret 31.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftnig av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftnig av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to- 2 andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling³¹
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Tønsberg, 27.nov.2014

Til beboere på Gauterødtunet

RETNINGSLINJER FOR GAUTERØDTUNET BRL.

Gauterødtunet ønsker å være et borettslag der det skal være trygt og godt å bo, og at vi skal ha en hyggelig atmosfære.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles retningslinjer, og disse er basert på generelle regler for godt naboskap i et borettslag.

ANSVAR OG OMFANG:

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Etter kl. 23.00 må TV, radio og musikkanlegg dempes slik at det ikke forstyrrer naboene dine. Vis hensyn til naboen når du skal pusse opp.

Ta hensyn til naboene når det ristes tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen. Ved rengjøring av veranda og trappeavsatser ta hensyn til naboen.

PARKERING:

Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området. Bileier skal i størst mulig grad plassere sine kjøretøy på parkeringsplassene eller i garasjen for de som har det. Kjøring inne på området SKAL skje med lav hastighet, da det er uoversiktlig pga hushjørner, busker og hekker.

Parkeringsplassen nærmest nye garasjerekken. Denne skal være ledig. Sommertid: vaskeplass for bil og fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Vinter: Må kunne brøytes for fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller ha båt i vinteropplag på borettslagets eiendom. evt. unntak må tas opp med styret.

Beboer plikter å varsle besøkende om regler for kjøring og parkering.

DYREHOLD:

Det skal søkes styret om dyrehold før en anskaffer seg husdyr. Eget søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.

Det er egne regler for dyrehold i borettslaget. Det er en forutsetning for å ha dyr at dyreeieren har satt seg inn i og følger regler.

Eiere må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenere noen eller etterlater ekskrementer på borettslaget område. Forbudet mot enkelte typer husdyr må respekteres. Har man allerede hund eller katt når man flytter inn, kan man beholde den. Det må uansett søkes styret som kan vedta at dyrehold skal tillates, begrenset til en hund eller katt pr. husstand.

FELLES UTEAREAL:

Alle har likt ansvar for at fellesarealene holdes pene og ryddige.

"Private" uteområder:

Det er borettslaget som er formell eier av uteområdene. I praksis har imidlertid andelseiere i borettslaget en særskilt bruksrett til uteplassen rett foran/bak den leiligheten de bor i, inntil naturlig

avgrensing mot gangvei/fellesområde. Grunnlaget for bruksretten er at uteområdene skal holdes i god orden, og den enkelte andelseier må sørge for at vedkommendes bruksdel ikke forfaller. Denne vedlikeholdsplikten videreføres til ny eier ved salg.

Evt. inngjerding av uteareal grunnet eks. dyrehold, skal godkjennes av styret. Ved salg skal inngjerding fjernes.

Bygging av plattinger/terrasser av tre, stein eller annet materiale, oppsett av levegg o.l. skal søkes og godkjennes av styret for oppstart. Maks bredde på terrasse er bredden på leiligheten. Maks dybde på terrassen målt ut fra verandadør er 4,40 meter.

Er det fasadeendring må det godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

GARASJE/UTEBOD:

Fryseboks/kjøleskap e.l. skal ikke tilkobles strøm i utebod/garasje da det går på felleskostnadene til borettslaget.

Maling av gulv/vegger, evt. fastmonterte reoler eller annet utstyr skal vedlikeholdes av andelseier.

Utleie av garasje må meldes fra styret på forhånd.

VEDLIKEHOLD AV BALKONT/TRAPPEGANG I 2. ETG.:

Balkonger og trappeganger skal beises med terrassebeis levert fra borettslaget. Ved valg av annen type behandling som f.eks. maling skal dette bekostes og vedlikeholdes av andelseier.

BRUK AV GRILL:

På grunn av brannfare ved grilling er det KUN tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på veranda og terrasser. Bruk av kullgrill skal foregå på uteareal utenfor terrasser.

BRUK AV LEILIGHETEN - INNENDIG OG UTVENDIG:

Hold avtrekksventiler på kjøkken og bad åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Monter ikke varmpumper, markiser e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vi anbefaler at blomsterkasser festes på innsiden av rekkverket på veranda. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og skader andre.

KILDESORTERING – AVFALL:

Restavfall, papp og papir, plastemballasje samt glass- og metallemballasje sorteres. Er det tvil om sorteringen, les oppslagene ved de forskjellige stasjonene. Pappkartonger/esker SKAL brettes sammen. Er det stor emballasje, kan det brettes og settes ved siden av papircontainer så ikke det fyller opp for annet papir.

Medisiner leveres på apotek.

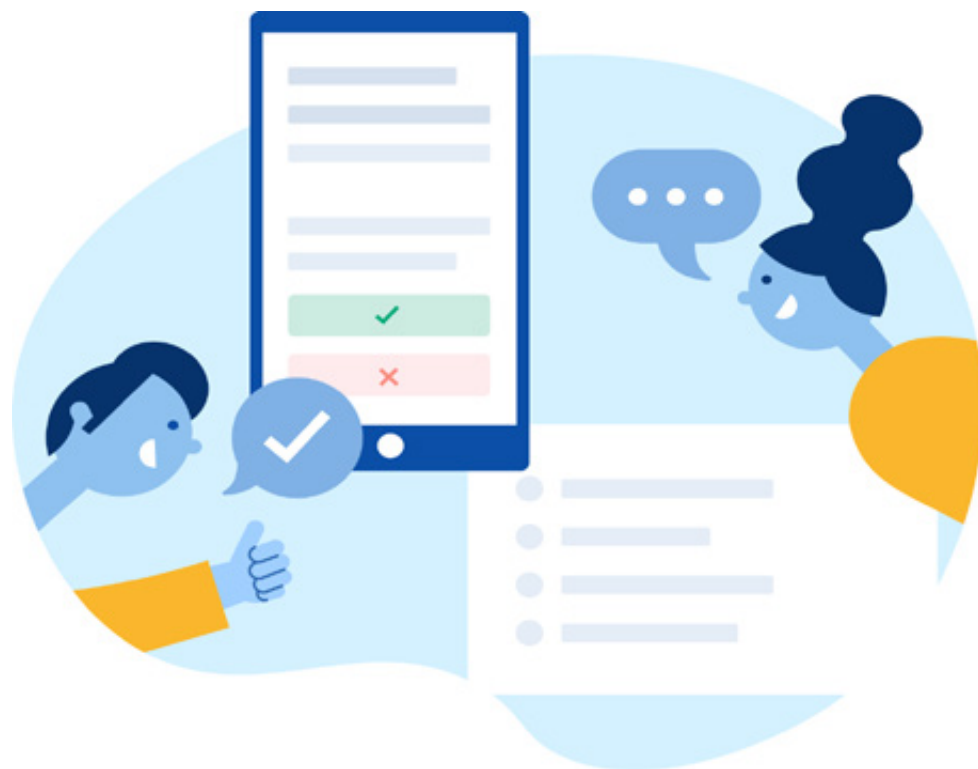
Brukte elektriske artikler leveres til forhandler eller renholdsverkets mottak.

MATING AV FUGLER:

Det skal ikke legges ut mat til fugler. Matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene.

Med vennlig hilsen

styret i Gauterødtunet Borettslag



Årsmøte 2023

Gauterødtunet Borettslag

23. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Gauterødtunet 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:

23. mai 2023 kl. 18:00, Solhaug speiderhus, Øvre Bogenvei 4, Tolvsrød.

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.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eiere 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. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Gauterødtunet 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.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og 1 styremedlem, 2 varamedlemmer, delegert med vara til OBOS generalforsamling og valgkomité.

Valgkomitéens innstilling er:

Styreleder for 2 år: Bente Bøe*

Styremedlem for 1 år: Ann Karin Sølling

Varamedlem for 1 år: Berit Vaule

Varamedlem for 1 år: Asle Hauglum

Valgkomité: Asle Hauglum og Margrethe Leines

Delegert til OBOS generalforsamling: Bente Bøe

Vara: Knut Erling Johnsen

*Etter at valgkomitéen satte opp sin innstilling har styreleder Bente Bøe flyttet fra borettslaget. Hun har sagt at om det ikke er mulig å finne andre kandidater kan hun stille som styreleder for 1 år. Dette er imidlertid ikke en ønsket løsning. Det aller beste for borettslaget er å ha en boende styreleder. Andelseierne oppfordres derfor til å vurdere om de vil stille som kandidat til vervet som styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Karin Sølling

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Bøe	Gauterødveien 75 A
Nestleder	Berit Vaule	Gauterødveien 71 C
Styremedlem	Knut Erling Johnsen	Gauterødveien 61 A
Varamedlem	Asle Hauglum	Gauterødveien 69 A
Varamedlem	Ragnhild Cecilie Skotheim	Gauterødveien 73 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bente Bøe	Gauterødveien 75 A
Varadelegert	
Berit Vaule	Gauterødveien 71 C

Valgkomiteen

Margrethe Leines	Gauterødveien 63 A
Ann Karin Sølling	Gauterødveien 75 B

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gauterødtunet Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter. Gauterødtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983757383, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

145 93

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

Gauterødtunet Borettslag har ingen ansatte.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asle Hauglum
- Berit Vaule

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Knut Erling Johnsen

Sak 6

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Asle Hauglum
- Margrethe Leines

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

Styrets arbeide har bestått av 9 styremøter.
Styre har godkjent 2 nye andelseiere .63b og 65d.
Vi har skjert ned buskene i skråninga mot Åsgårdstrandsveien.
Vi har hatt grillfest og dugnader.
Beboere har fått sjekk liste for egenkontroll av det elektriske anlegge i Egen leilighet.
Alle beboere fikk nye batterier til røykvarslere.
Styre sa opp avtalen med Norsk brann vern.
Har inngått ny avtale med Nord brannforsikring på Sem.
Styreleder har flyttet, men kan fortsette 1 år til som leder.
Dette er IKKE en optimal løsning for Borettslaget.
Det optimale er at styre bor i borettslaget. Styreleder vil få liten oversikt
Når styre leder ikke bor her.
Det viser seg at det er Svært vanskelig og få noen til å sitte i styre.
Noe som er veldig beklagelig.
Utover dette så har det vært et stille år.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning av felleskostnadene i juli 2022, samt innbetaling for lading av elbil. Innbetaling for elbil er ikke en inntekt for borettslaget, men vil regnes mot økte kostnader på konto for energi/fyring.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er mindre brukt til drift og vedlikehold enn det som var budsjettet.

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

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.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune har i gjennomsnitt økt med 29,6% fra 2022 til 2023.

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 Gauterødtunet Borettslag.

Lån

Gauterødtunet Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken.

Husbanken:

Lånenr.: 11488596 5			
Lån utbetalt:	30.08.04	Forrige forfall:	01.01.23
Lånebeløp:	10 000 000,00	Saldo:	5 475 975,00
Ant.terminer:	61	Terminbeløp:	273 287,00
Fast rente fram til 01.07.27		Rentesats:	3,01% (Effektiv: Ukjent)

OBOS-banken:

Lånenr.: 98207894303			
Lån utbetalt:	07.08.20	Forrige forfall:	28.02.23
Lånebeløp:	338 118,00	Saldo:	204 401,00
Ant.terminer:	76	Terminbeløp:	4 985,00
Flytende rente		Rentesats:	4,65% (Effektiv: 5,33%)

Lånenr.: 98207887110			
Lån utbetalt:	27.07.20	Forrige forfall:	28.02.23
Lånebeløp:	2 200 000,00	Saldo:	2 071 762,00
Ant.terminer:	360	Terminbeløp:	11 290,00
Fast rente fram til 30.07.27		Rentesats:	4,95% (Effektiv: 5,11%)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4%.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Gauterødtunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gauterødtunet Borettslag.

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

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 avgjøre 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: DLXDU-8J3HK-MWYK4-E111T-U70Q4-TEZX6

Penneo Dokumentnøkkel: DLXDU-8J3HK-MWYK4-E111T-U70Q4-TEZX6

GAUTERØDTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 983 757 383, KUNDENR. 3257

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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		314 037	580 449	314 037	495 683
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		619 434	376 822	547 237	524 837
Tilbakeføring av avskrivning	13	56 563	56 563	56 563	56 563
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-166 688	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-494 212	-533 110	-526 000	-500 000
Innsk. øremerk. bankkto		-139	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		181 646	-266 413	77 800	81 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		495 683	314 037	391 837	577 083

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	778 491	560 224
Kortsiktig gjeld	-282 808	-246 187
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	495 683	314 037

GAUTERØDTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 983 757 383, KUNDENR. 3257

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 687 053	1 564 990	1 636 000	1 739 000
Ladeinntekter EL-bil		20 841	0	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 707 894	1 564 990	1 636 000	1 754 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 200	-9 200
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	13	-56 563	-56 563	-56 563	-56 563
Revisjonshonorar	5	-5 436	-4 988	-5 200	-5 300
Forretningsførerhonorar		-112 450	-109 705	-112 500	-118 000
Konsulenthonorar	6	-2 640	-49 736	-5 000	-5 500
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	7	-21 340	-195 725	-177 000	-166 000
Forsikringer		-89 680	-84 173	-88 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-267 803	-256 841	-270 000	-300 000
Energi/fyring		-27 433	-17 776	-16 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 888	-127 028	-113 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-120 642	-109 752	-48 100	-49 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-892 240	-1 091 653	-970 763	-1 030 163
DRIFTSRESULTAT		815 654	473 337	665 237	723 837
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 011	1 031	0	0
Finanskostnader	11	-198 231	-97 546	-118 000	-199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-196 220	-96 515	-118 000	-199 000
ÅRSRESULTAT		619 434	376 822	547 237	524 837
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		619 434	0		

GAUTERØDTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 983 757 383, KUNDENR. 3257

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 285 706	29 285 706
Tomt		3 212 902	3 212 902
Andre varige driftsmidler	13	69 563	126 125
Miljøbankkonto, øremerket		28 013	0
SUM ANLEGGSMIDLER		32 596 184	32 624 733
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	27 154	0
Driftskonto OBOS-banken		603 173	83 298
Sparekonto OBOS-banken		148 164	476 925
SUM OMLØPSMIDLER		778 491	560 224
SUM EIENDELER		33 374 675	33 184 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		2 489 790	1 870 356
SUM EGENKAPITAL		2 492 390	1 872 956
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 766 602	8 260 814
Borettsinnskudd	16	22 580 000	22 580 000
Annen langsiktig gjeld	17	225 000	225 000
Avsetning bomiljøtiltak		27 874	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 599 476	31 065 814
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 555	4 810
Påløpte renter		86 751	23 786
Påløpte avdrag		187 502	214 516
Annen kortsiktig gjeld		0	3 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		282 808	246 187

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 374 675	33 184 957
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	35 280 000	35 280 000
Garantiansvar			

Tønsberg, 21.03.2023
 Styret i Gauterødtunet Borettslag

Bente Bøe /s/	Knut Erling Johnsen /s/	Berit Vaule /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 130 520
Finanskostnad	483 948
Garasjeleie	44 640
Finansavregning	27 945
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 687 053

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000. I tillegg har styret fått dekket juleblomst for kr 1 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 436.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-2 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 686
Drift/vedlikehold VVS	-1 313
Drift/vedlikehold elektro	-3 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 340

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-267 803
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-267 803

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-6 125
Driftsmateriell	-54
Diverse utstyr	-818
Vaktmestertjenester	-73 231
Snørydding	-24 666
Andre fremmede tjenester	-412
Kontor- og datarekvisita	-2 085
Trykksaker	-1 076
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 943
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 050
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-4 749
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-120 642

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	633
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 378
SUM FINANSINNTEKTER	2 011

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-112 530
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 848
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-77 853
SUM FINANSKOSTNADER	-198 231

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	32 535 706
Utskilt tomteverdi	-3 250 000
SUM BYGNINGER	29 285 706

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.145/bnr.93

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	20 000	
Avskrevet tidligere	-5 000	
Avskrevet i år	-1 000	14 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	166 688	
Avskrevet tidligere	-55 563	
Avskrevet i år	-55 563	55 563
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	69 563	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-56 563	

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, DI	27 154
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 154

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2020	-338 118	
Nedbetalt tidligere	74 868	
Nedbetalt i år	50 528	-212 722
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.07.2027.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	77 774	
Nedbetalt i år	44 321	-2 077 905
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2027.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2004	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 124 662	
Nedbetalt i år	399 363	-5 475 975
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-7 766 602	

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-22 580 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 580 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasje	-225 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-225 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 580 000
Pantelån	7 766 602
Påløpte avdrag	187 502
TOTALT	30 534 104

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

Bygninger	29 285 706
Tomt	3 212 902
TOTALT	32 498 608

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651719. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Infrastruktur for el.bil-lading	Etablert infrastruktur for el.bil-lading. Utført av VT Elektro AS. For flere detaljer se prosjekt i M-files under 993257 - 210479 Lading av el.biler 2021
2020 - 2020	Malerarbeider utvendig	Malt alt av fasader, balkonger, svalganger og rekkverk. Utskifting og forhøyning av alle håndløpere. Utført av I-Bygg og Engers. For flere detaljer se prosjekt i M-files under 993257 - 1900830 Fasader 2020 samt T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3257 Gauterødtunet\Rehabilitering
2019 - 2019	Div. malerarb utvendig samt takfornyning	Takfornyning av boder og garasjer er foretatt i 2019 det er også behov for takfornyning av hoved-takene.

		Borettslaget gjennomførte dette i egen regi.
2017 - 2018	Råteskader balkonger og svalganger	Utbedring av råteskader på balkonger og svalganger utskifting av dekker samt omlegging av nedløp. Utført av BM Unneberg AS. For flere detaljer se T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3257 Gauterødtunet\Rehabilitering
2013 - 2013	Nytt garasjeanlegg og søppelbod	Garasjerekke med 8 plasser, var ny i 2013. Oppført av 1-2-Tre Elementproduksjon AS. Nye garasjer inkl. søppel-bod var ferdig i april 2013. For flere detaljer se T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3257 Gauterødtunet\Rehabilitering
2012 - 2012	Garasjeanlegg - forsikringssak	Brann i garasjeanlegg - Borettslaget var utsatt for en kraftig brann i den ene garasjerekka (med 8 plasser) i juni 2012. Denne ble bygget opp igjen med midler fra borettslagets skadeforsikringsselskap lf. For flere detaljer se T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3257 Gauterødtunet\Rehabilitering
2007 - 2008	Malerarbeider utvendig	Byggene ble malt med Drywood i 2007 og balkongene i 2008. For flere detaljer se T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3257 Gauterødtunet\Rehabilitering
2004 - 2004	Nye garasjer	For flere detaljer se T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3257 Gauterødtunet\Rehabilitering

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 3257 **Selskapsnavn:** Gauterødtunet 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: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Gauterødveien 65D, 3114 Tønsberg

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



Tor Fredrik W. Lindman

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 91 63 96 28

Epost torfredrik@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

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