



EIENDOM
2005



Greinveien 25A - Tønsberg/Ilebrekke

Greinveien 25A, 3114 Tønsberg

Prisantydning: kr 2 950 000,- + omk.

Primærrom: 61 kvm

BRA/BTA: 64 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

Lys og tiltalende leilighet i 1. etg. med trinnfri adkomst og et fantastisk og usjenert uteområde. 2 soverom og garasje.

Oppdragsnummer 2230346
Gnr.: 89, Bnr.: 305, Andelsnr.: 15 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Greinveien 25A, 3114 Tønsberg
Prisantydning 2 950 000,-
Omkostninger 13 901,-
Totalpris inkl. omk. 3 032 901,-
Mnd. fellesutgift 4 700,-

P-rom/BRA/BTA 61 kvm/64 kvm/ kvm
Antall soverom 2
Tomteareal
Eierform tomt Fellestomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2009
Eierform Borettslag









OPPDRAKSNUMMER

2230346

TYPE BOLIG

Leilighet

EIER

Gerd Aslaug Kleven Tufte

VELKOMMEN TIL GREINVEIEN 25A!

Vi har gleden av å presentere denne pene og velholdte leiligheten med en meget god beliggenhet i 1. etasje. Her bor man særdeles usjenert til i 1. etasje med fantastiske og skjermede uteområder. Uteområdene fremstår nærmest som en oase med flotte trær og busker. De høye hekkene skjerner for innsyn og solforholdene er meget gode.

Selve leiligheten har vært bebodd av samme eier siden byggeår og fremstår som meget pen med forsiktig bruk. Planløsningen er meget god med en romslig entrè, gang, 2 fine soverom, et pent flislagt bad, samt en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til den fine terrassen og hagen. Videre er det rikelig med lagringsmuligheter både i innvendig og utvendig bod. Bilen parkeres i egen garasje i felles rekke.

Eiendommens beliggenhet er meget god. Foruten at eiendommen ligger meget rolig og usjenert til, er det også gangavstand til dagligvarebutikk (Extra), flotte tuområder, skoler og barnehager, gode bussforbindelser etc. Det er heller ikke langt til flotte strender på Skallevold eller Ringshaug.

ADRESSE

Greinveien 25A
3114 Tønsberg
1. etasje

BOLIGENS INNHOLD OG GODE PLANLØSNING

Leiligheten ligger med trinnfri adkomst i 1. etasje og har en meget god og gjennomtenkt planløsning.

*Innbydende entrè/gang med garderoberesk

*2 fine soverom - begge med garderoberesk

*Pent flislagt bad med dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin

*Romslig og åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til terrasse og hage.

*Innvendig lagringsbod

I tillegg er det en utvendig lagringsbod like ved inngangsdøren. Man kan gå under tak hele veien.

EIENDOMMENS ROLIGE OG ATTRAKTIVE BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et trivelig og pent opparbeidet boområde på llebrekke ca. 5 km fra Tønsberg sentrum.

Her bor du skjermet og solrikt til i rolige omgivelser. Gaten og omkringliggende gater består i det vesentlige av nyere boliger da området ble anlagt som et nytt boligfelt. Dette er også virkelig en ypperlig beliggenhet for barnefamilier da det er gangavstand til Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole. I tillegg er det gangavstand til flere barnehager, blant annet området "egen barnehage" - llebrekke barnehage. Det er også kort vei til Solsikken barnehage på Brekke.

Nylig ble det åpnet ny dagligvareforretning (Extra) kun 300 meter fra eiendommen.

Det er flotte gang- og sykkelveier internt i området frem til både skoler og barnehager i tillegg til gangsti/snarveier gjennom nærområdets turstier.

Diverse grøntlunger i umiddelbar nærhet til eiendommen med bl.a. balløkke, ulike lekeplasser osv. Gangavstand til flott badestrand på Skallevold og Karlsvika naturreservat. Kort avstand også til Vestfolds kanskje flotteste badestrand, Ringshaugstranda. Denne er svært populær sommerstid, men vel så populær på øvrige årstider takket være den flotte kyststien som er anlagt.

Enten du liker deg best på land eller på sjøen i båt, ligger

området perfekt til med tanke på tilgjengelighet. En sykkel tur til Vallø Båthavn gir deg anledning til direkte adkomst til den flotte Tønsberg-/Nøtterøy- og Tjømeskjærgården.

Fra området er det kun ca. 5 km til Tønsberg sentrum med Tønsberg Brygge, Kulturhus, Jernbanestasjonen og et uendelig antall restauranter og serveringssteder.

Nærhet til dagligvareforretning på llebrekke og Gauterød samt kort vei til handelssenteret Olsrød park. Kort vei også til bussholdeplass med gode bussforbindelser.

LEILIGHETENS GENERELLE STANDARD - KORT FORTALT

Leiligheten fremstår som meget god holdt og bærer preg av forsiktig bruk av samme eier siden byggeår.

Her er det gode løsninger og en smart planløsning som gjør at leiligheten virker større enn sine 64 kvm. De store og mange vinduene tilfører oppholdsrommet rikelig med naturlig lys, og man får virkelig følelsen av at dette er et godt sted å være.

Kjøkkeninnredningen er meget pent holdt og fremstår nesten som nytt. Her er det lagringsplass i massevis i diverse over- og underskap samt i kolonialsuffer. Det er integrerte hvitevarer som kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyr og koketopp er frittstående, men medfølger i handelen.

I stuen er det montert en koselig vedovn med glassdør som kan være kjekk å ha på de kaldeste dagene. Fra stuen er det utgang til den meget hyggelig uteplassen som er delvis overbygget. Plattingen er stor nok til å møblere i ulike soner, og den koselige hagen er virkelig et syn med side flotte trær og busker. Her sitter man omtrent helt uten innsyn, og solforholdene er meget gode.

Begge soverommene har garderoberesk, og det minste rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Det flislagte baderommet har varme i gulvet samt dusjhjørne, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Videre er det tidløse og pene fliser på gulv og vegger.

Man har tilgang til god lagringsplass både i bod internt i leiligheten, samt i bod like utenfor leiligheten.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet i borettslag, oppført i 2009.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bygningen er bygget i tre på mur og med takstein på taket.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 1

AREALER

Primærrom: 61 kvm, Bruksareal: 64 kvm.

Boligen er på 1 flate.

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;

- 16 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 2 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 terrasser, pipe/

ildsted og innredning på bad/vaskerom.

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

Det er kun TG-2(mørk gul) og TG-3(rød) som kommenteres særskilt, for øvrig vises det til 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

Det er peisovn montert i stua.

Varme i gulvet på badet.

PARKERING

Parkering i egen garasje beliggende i felles garasjerekke.

Denne har port med automatisk åpner.

EIERFORM

Felles eiet tomt for borettslaget.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område spm i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 16.02.2009. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Det foreligger også ferdigattest på garasjene datert 09.08.2013.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Borettslag: Ilebo Borettslag, Orgnr.: 993134708

Andelsnr.: 15

Andel fellesgjeld: Kr. 69.000,-,

Andel fellesformue: Kr. 12.755,-.

Selger har benyttet seg av IN-ordningen i borettslaget og har dermed nedbetalt mesteparten av fellesgjelden, dvs. lån med lånenr. OBBK02-98207767840 og restsaldo kr. 1.119.726 pr. 17.08.2023.

Gjenstående fellesgjeld ca. kr. 70.000,-.

Gjelden blir innbetalt 30. september.

Bygningsmassen i borettslaget er forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 587845.

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.

16 nye garasjer er oppført, kr. 500,- pr. mnd pr. andel ekstra på felleskostnadene. Eget lån 1212 55 86846 på garasjer. Som spesiell sikkerhet for OBOS-banken lånet: er pant på dette lånet prioritert før andelshavernes innskudd. Låne er ikke i IN avtalen og kan ikke nedbetales.

Borettslaget har felles grunnavtale med Viken Fiber AS, den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning. Abonnementsnummer: 5260054.

Borettslagets totale lån og vilkår:
Lånenr: OBBK01-98207762423
Type lån: Annuitet
Restsaldo:945.852
Rest. løpetid:14 år, 8 mnd.
Rente: 5,45%, flytende.

Lånenr: OBBK02-98207767840
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 7.764.980,-

Rest. løpetid: 13 år, 11 mnd.
Rente: 5,45%, flytende.

Lånenr: OBOS02-98208115391
Type lån: Annuitet
Rest. saldo: 155.322,-
Rest. løpetid: 4 år, 11 mnd.
Rente: 5,45%, flytende

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

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

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

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares i forkant.

PRISANTYDNING

2 875 000,-

Felleskostnader: Ca. kr.4 700,- pr. mnd. som inkluderer bl.a.

- *Garasje
- *Tv-internett
- *Betjening av fellesgjeld
- *Drift og vedlikehold
- *Kommunale avgifter
- *Forsikring av bygningsmassen
- *Styrehonorar
- *Revisjonshonorar
- *Forretningsførerhonorar
- *Strøm fellesarealer

BEREGNET TOTALKOSTNAD

2 950 000,- (Prisantydning)
69 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 019 000,- (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)

3 032 901,- (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.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud
Takstdato : 08.09.2023
Rapporten ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i fellesutgiftene

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 807 380,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 2 906 567,-

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.35 000)
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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

GREINVEIEN 25A

Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Ilebrekke Linje 01	7 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	10 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

SKOLER

Ringshaug skole (1-7 kl.) 576 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Volden skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	5 min 3.2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	11 min
Færder videregående skole 750 elever	10 min 6.8 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



KVALITET PÅ SKOLENE

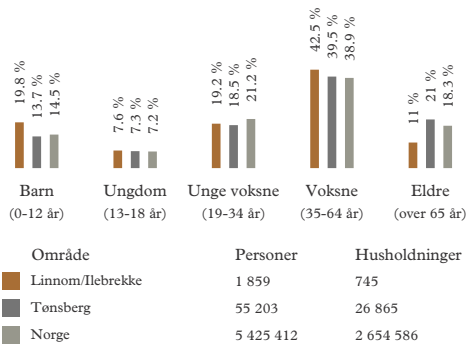
Veldig bra 84/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Ilebrekke barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Solsikken kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1.1 km
Ringshaug barnehage (1-5 år) 61 barn	19 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ilebrekke	5 min
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	25 min 1.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Sykkel



STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100



GATEPARKERING

Lett 88/100



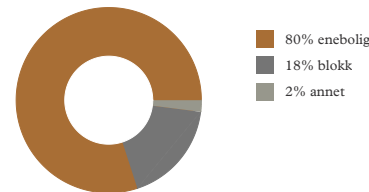
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Basberggrønningen Ballspill	11 min 0.9 km
Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.3 km
Level treningssenter	5 min
SPREK Fritid Tønsberg	6 min

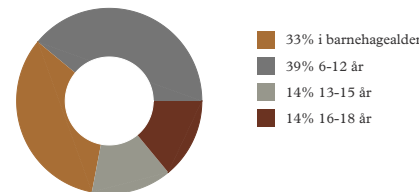
BOLIGMASSE



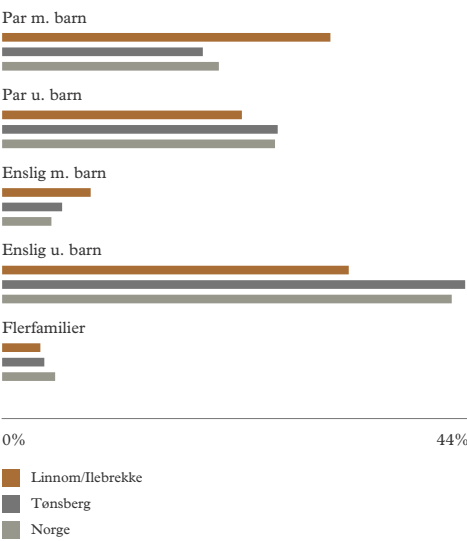
VARER/TJENESTER

Olsrød senter	5 min
Boots apotek Tolvsrød	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

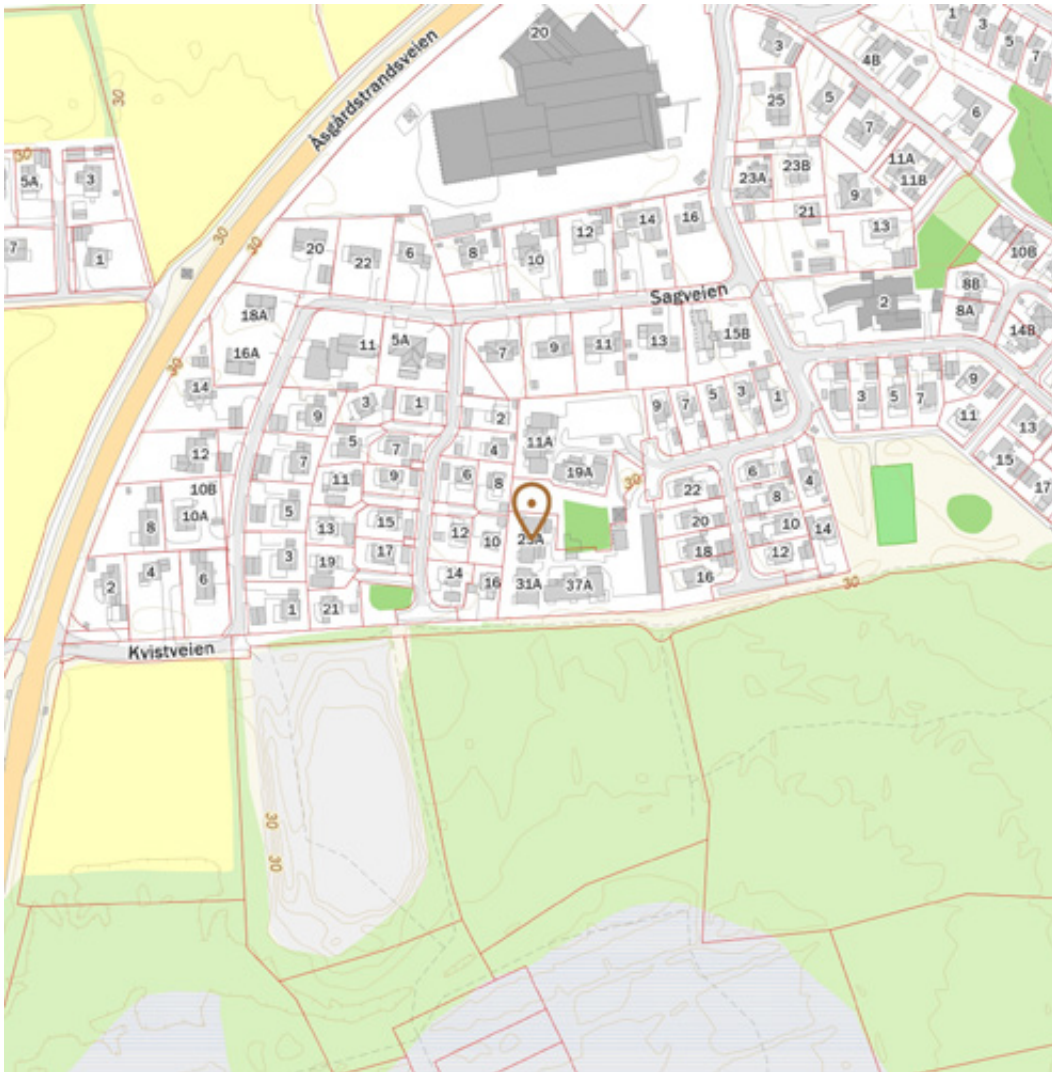


FAMILIESAMMENSETNING



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













































Greinveien 25A



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Greinveien 25A



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

📍 Greinveien 25 A, 3114 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 89, bnr. 305

Andelsnummer 15



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.

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 64 m²



Befaringsdato: Rapportdato: 11.09.2023 Oppdragsnr.: 21041-1847 Referansenummer: VJ1647

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
11.09.2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i første etasje i flermannsbolig oppført i 2009, tilknyttet llebo Borettslag.
I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget.
Det medfølger en utebod i felles bygg på gårds plass, og en garasje i felles garasjerekke.
Det er terrasse på ca 19 m2 med tilgang fra stue.
Boligen er i hovedsak slik den ble bygget, og det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal elde og slitasje.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG [Gå til side](#)
Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass.
Normal slitasje

Malt ytterdør med glass.
Brannndør.
Noe bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

Terrasseplatting på ca 19 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av betongheller.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Overflater består av parkett på gulv, malte panelplater på vegger og takessplater i innvendige tak.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, ingen synlig komfyrvakt.
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken
Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert på bod.
El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 16 amp kurser.
Det er felles brannvarsling i bygget.
Det er brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	64	61	3
Sum	64	61	3

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

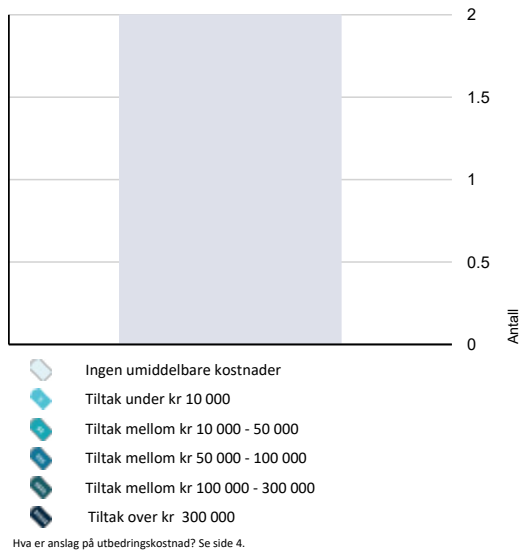


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Det er avvik: Det er ugress i fuger og enkelte skjevheter.	
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.	
Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom	Gå til side
Det er avvik:	

Sammendrag av boligens tilstand

Sokkel på dusjdører er høyere enn terskel, dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjonen ikke vill nå sluk, men renne ut av bad og skade tilstøtende bygningsdeler.

TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1

Innvendig > Radon

Gå til side

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2009	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse Bolig	
Standard Normal	
Vedlikehold Normal	

UTVENDIG

Vinduer TG 1
Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass. Normal slitasje
Dører TG 1
Malt ytterdør med glass. Brannjør. Noe bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2
Terrasseplattning på ca 19 m2 med tilgang fra stue. Dekke av betongheller.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ugress i fuger og enkelte skjevheter.
Konsekvens/tiltak Tiltak: Lokal utbedring.

INNENDIG

Overflater TG 1
Overflater består av parkett på gulv, malte panelplater på vegger og takessplater i innvendige tak. Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1
--

Støpt betonggulv.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Radon TG 2
Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted TG 2
Element pipestokk. Peisovn er montert i stue.
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører TG 1
Malte slette dører innvendig.

Oppvarming TG 1
Oppvarmet med varmekabler på bad. Peisovn. Elektrisk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og takessplater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc.

Overflater vegger og himling TG 1



Tilstandsrapport

Flislagte vegger og takessplater i himling.
Enkelte hull etter tidligere montert utstyr, forøvrig normal slitasje.

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.
Normal slitasje

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjonen, mansjett er ført under klemring.
Hjelpesluk av plast under innredning, ingen synlig mansjett under klemring da denne er innsмурt i fugemasse el

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel på dusjdører er høyere enn terskel, dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjonen ikke vill nå sluk, men renne ut av bad og skade tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte i sokkel

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, ingen synlig komfyrvakt.
Det er en sprekk i hylle i kjøleskap, forøvrig normal slitasje

Avtrekk

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken

Varmtvannstank

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert på bod.

Elektrisk anlegg

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



Tilstandsrapport

El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 16 amp kurser.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

Branntekniske forhold

Det er felles brannvarsling i bygget.
Det er brannslukkningsapparat i boligen.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

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 m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	64	61	3	Entré / Gang, 2 Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Bod
Sum	64	61	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	89	305		0	3524.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Greinveien 25 A

Hjemmelshaver

Ilebo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ILEBO BORETTSLAG	993134708			Tufte Gerd Aslaug Kleven

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2023		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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-norsktakst/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/VJ1647>

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.	
2230346	
Selger 1 navn	
Audun Kleven	
Gateadresse	
Greinveien 25A	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3114
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Gerd Aslaug Kleven Tufte	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2230346

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Document reference: 2230346

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Kleven	d629535a1ac70ae0b80628 f8971ac4f5eee43cd6	08.09.2023 07:52:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230346

- 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 Ilebo borettslag org nr 993 134 708

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. mai 2007, med endringer vedtatt på generalforsamlinger, 20.03.2013, 17.11.2021, 12.05.2022 senest 24.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04.2010, tidligere Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-, fem tusen 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) Styre kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Det er ikke tillatt å sette opp trampoline, lekeapparater, hoppeslott, pergola, partytelt eller lignende varige installasjoner på terrasser eller borettslagets fellesområde.

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 fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Andelseiere i Greinveien 35A, 37A og 39A kan utvide terrasse på bakkeplan med boligens bredde, og inntil 4 meter fra husvegg.

Andelseiere i Greinveien 25A, 27A, 29A og 31A kan utvide terrasse på bakkeplan med boligens bredde, og inntil 3 meter fra husvegg.

Greinveien 33A kan utvide terrasse på bakkeplan fra husvegg, 4 meter mot sør og 2 meter mot nordvest.

Det må gjenstå 2 meter mellom ytterkant terrasse og hekk mot annen manns eiendom.

(4) Andelseiere i Greinveien 35A, 37A og 39A kan ha skillevegg på bakkeplan mot nabo, inntil 4 meter ut fra husvegg med høyde 1.90 cm.

Greinveien 33A kan ha skillevegg fra husvegg, inntil 4 meter mot øst og inntil 2 meter mot nord.

Andelseiere i Greinveien 25A, 27A, 29A, 31A og 33 A kan ha skillevegg på bakkeplan mot nabo, inntil 2 meter ut fra husvegg med høyde 1.90 cm.

Rekkverk i forkant mellom leegger skal ikke være høyere enn 1,2m. Det skal utføres liggende med 48 mm brede lekter, og avstanden mellom lektene skal være maks 2 cm. Toppbordet skal være tilnærmet lik som det i 2.etg. og males hvitt. Levegg og rekkverk males i samme farge som husvegg.

Beis/olje med grå eller brune fargepigmenter kan brukes som et alternativ til maling. Dette og fargekode skal alltid godkjennes skriftlig av styret før vedlikeholdet settes i gang.

(5) Andelseier i Greinveien 31b, 35B og 37B kan søke og med styrets godkjenning utvide sin balkong i 2. etasje, forbi soveromsvindu tilhørende egen leilighet. Balkong kan ikke utvides i dybden. Balkong skal utføres likt som opprinnelig, og males i samme farge som husvegg, med hvitt toppbord på rekkverk.

4-4 Kameraovervåking

(1) Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og oppklare kriminalitet i llebo Borettslag. Å bruke kameraene til å overvåke kildesortering, etterlevelse av husordensreglene eller andre mindre tungtveiende formål er ikke tillatt.

(2) Styret, alle andelseiere og beboere plikter å følge retningslinjene som er satt opp for bruk av kameraene.

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 første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra 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 karmer.

(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.

(9) Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendige installasjoner som tilhører leiligheten og er montert av andelseier eller tidligere eier som markiser, flaggholdere, blomsterkasser, leegger, terrasser, plattinger, rekkverk m.m., samt alt av beplantning.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereider 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 forfaller til betaling den 15. i 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.

(3) 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 andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Velkommen til ILEBO borettslag.

Her følger noen enkle regler som vi håper kan være med å bidra til et godt og trivelig miljø i borettslaget. Dersom alle følger disse enkle retningslinjer, vil ILEBO borettslag bli et trygt sted å bo.

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

Bileiere bør plassere sine kjøretøy i garasjen eller på parkeringsplass. Besøkende bør parkere på parkeringsplass. Det er kun lov og stå i korte perioder for av- og pålessing i ``gå gatene`` utenfor leilighetene mellom kl 07.00 – 24.00.

Garasjer skal brukes til biler ikke lagrings plass, vi har få gjesteparkeringer.
Pga av brannvarslere i garasjer og boder, kan man ikke utføre arbeid der som avgir røyk.
Biler kan ikke rygges inn i garasjene pga brannvarslere

Det er **ikke** tillatt å bruke kullgrill på balkong eller helleplass med takoverbygg. J.fr.
Brannforskrifter.

Alt av bensin, tennvæske, propan og lignende bør oppbevares i garasje. Brennbare ting, skal **ikke** stå på utsiden av veranda/balkonger & Inngangspartiene

Fellesboden skal holdes ryddig og det skal **ikke** plasseres noen gjenstander på gulvet slik at det hindrer tilgang for brann tavle og brannslukkings utstyr.

Vi bør sørge for at uteanlegg alltid er ryddige og pene ved at det blir klippet, ryddet for leker, og at inngangspartiene blir raket eller kostet.
Det må ikke kastes ut mat til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
Det er ikke tillatt å montere parabolantennener eller andre antenner i borettslaget.

Husdyrhold
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe husdyr etter at man har flyttet inn. I så fall må det foreligge en spesiell tillatelse fra styret. Har man allerede hund eller katt når man flytter inn, kan man beholde den. Styret kan vedta at dyrehold skal tillates. Det anbefales allikevel at avgjørelsen blir tatt i generalforsamlingen som er lagets øverste myndighet.
Båndtvang hele året. Husdyr skal luftes utenfor fellesområdet.

Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag på borettslagets eiendom. Tillatelse til parkering av uskiltede biler må søkes styret, dette gjelder også vinteropplag av campingtilhengere og båter.

Elbil og lad bare hybrider kan lade i garasje men **ikke** på borettslagets strømmåler.
Det er pr dags dato **ikke** noe anlegg for lading av biler på Ilebo da det kun er lagt fram 10A til garasje anlegget, det må da påkostes av andelseier selv fra egen strømmåler. Ved oppretting av anlegg til bil lading skal det minimum installeres modul 3 type 2 kontakt. Da dette minsker fare for feil/brann og er sterkt anbefalt av DSB.

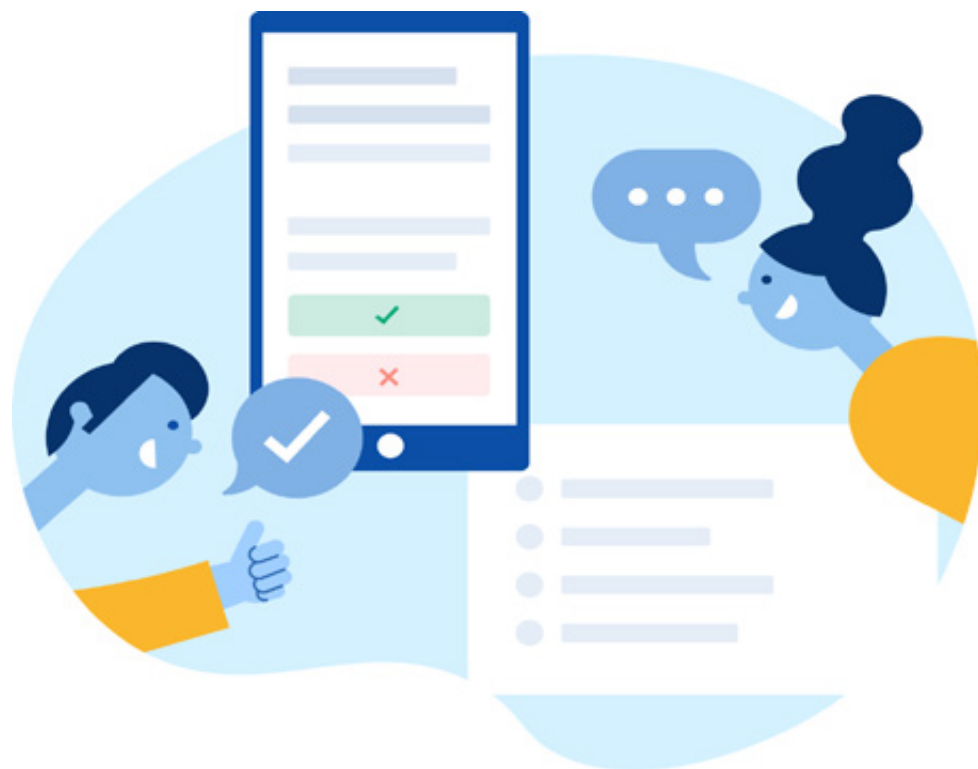
Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut o.l. kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendig store utgifter for borettslaget.
I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettsshaver.

Vedlikehold/framleie/rafflytting
Borettsshaverne bør melde skriftlig til styret ting som bør gjøres med eiendommene.
Eventuelle klager fra borettsshaverne skal leveres skriftlig.
Det er ikke tillatt å framleie leiligheten uten å ha søkt til styret.

UTLÅN
Borettslaget har utlån av høytrykksspyler.

Andelseiere er også pliktig til å være med i styret. Da styret går på rundgang.
Alle henvendelser til styre skal skje skriftlig ved brev eller mail.

Revidert 28.10.2016
Styre



Årsmøte 2023

Ilebo Borettslag

24. april 2023

Selskapsnummer: 3259



Velkommen til årsmøte i Ilebo 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:

24. april 2023 kl. 17:00, Ilebrekke barnehage, Greinveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av vedtektene § 4-1 (6) tillegg
5. Endring av vedtektene § 4-1 nytt punkt (8)
6. Endring av vedtektene § 4-3 (2) ny linje
7. Endring av vedtektene ny paragraf § 4-4 med to punkter (1) og (2)
8. Endring av vedtektene § 5-1 nytt punkt (9)
9. Endre § 4-1 punkt (5), (6) og (7) til § 4-3 punkt (3), (4) og (5)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Ilebo 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 kr. 1 665 026,-til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40.000.

Styrets forslag til fordeling

Når det blir tatt hensyn til ansvar, oppgaver og arbeidsmengde for de ulike vervene, anser styret følgende som en riktig fordeling av styrehonoraret:

Styreleder -	60% kr. 22.000
Nestleder -	25% kr. 10.000
Styremedlem -	15% kr. 8.000

Vi har i denne styreperioden hatt en utskiftning av styremedlemmet. 26.09.2022 ble Alida Christiansen erstattet med varamedlem John Remie Evensen. Grovt regnet har de sittet i styret ca. ett 1/2 år hver og styremedlemshonoraret pålydende kr. 8.000 skal da i utgangspunktet deles på to.

Da denne utskiftningen skyldtes et mistillit forslag stilt mot Alida Christiansen på ekstraordinær generalforsamling med det resultatet at hun måtte fratre sin rolle som styremedlem, har det sittende styret nå gjort en grundig vurdering om hun er berettiget sin andel av honoraret eller ikke. På bakgrunn av den omfattende mistillitsaken, flere andre saker og hendelser i 2022, har vi kommet frem til at hun ikke har innfridd sine forpliktelser og sitt ansvar som styremedlem i llebo Borettslag. Vi mener derfor det er mer riktig at hennes andel heller skal gå til det sittende styret. Det foreslås at styremedlem John Remie Evensen som det første halve året gikk inn og var med på behandling av flere saker Alida selv var inhabil i, får kr. 1.000 av hennes andel for den jobben. Styret har spart borettslaget for store utgifter i år som konsulent- og advokatbistand da vi har behandlet alt av saker selv. Styreleder Turid Guui-Larsen har hatt en stor og tidkrevende jobb og det er foreslått at hun derfor får de resterende kr. 3.000.

Styrets forslag til fordeling blir da:

Styreleder Turid Guui-Larsen (1 år)	62,5%	kr. 25.000
Nestleder Maja Gran (1 år)	25%	kr. 10.000
Styremedlem Alida Christiansen (1/2 år)	0 %	kr. 0
Styremedlem John Remie Evensen (1/2 år)	12,5%	kr. 5.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000 og fordeles på følgende måte: Styreleder Turid Guui-Larsen kr. 25.000 Nestleder Maja Gran kr. 10.000 Styremedlem Alida Christiansen kr. 0 Styremedlem John Remie Evensen kr. 5.000

Sak 4

Endring av vedtektene § 4-1 (6) tillegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlikehold levegger på bakkeplan

Flere andelseiere ønsker å bruke olje eller beis i stedet for maling når de nye leveggene skal behandles i sommer. Styret er av den oppfatning at dette vil gi bygningene våre et fint og mer moderne uttrykk som da også vil bidra med å øke markedsverdien på leilighetene våre. Det foreslås å bruke olje/beis med grå eller brune fargepigmenter, og at fargen skal alltid godkjennes skriftlig av styret før vedlikeholdet settes i gang. Styret forslår å legge dette inn i vedtektene under § 4-1 (6) og ønsker generalforsamlingen tar stilling til det.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Følgende tilføres i vedtektene § 4-1 (6): Beis/olje med grå eller brune fargepigmenter kan brukes som et alternativ til maling. Dette og fargekode skal alltid godkjennes skriftlig av styret før vedlikeholdet settes i gang.

Sak 5

Endring av vedtektene § 4-1 nytt punkt (8)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Trampoline og andre større installasjoner

Generalforsamlingen har to år på rad behandlet en sak innsendt av tidligere andelseier i 37a som har ønsket godkjenning til å installere trampoline på uteområdet tilknyttet egen leilighet. Saken har blitt avvist begge gangene og styret ønsker nå å få dette forbudet inn i vedtektene.

Som et ledd i å forebygge eventuelle fremtidige konflikter ønsker styret i tillegg å ha med flere større installasjoner som de anser at ikke er aktuelle hos oss. Dette gjelder lekeapparater, hoppeslott, pergola, partytelt og lignende installasjoner. Styret foreslår å legge dette inn i vedtektene som et nytt punkt (8) under § 4-1 og ønsker generalforsamlingen skal ta stilling til det.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak 1

Nytt punkt i vedtektene § 4-1 (8): Det er ikke tillatt å sette opp trampoline på terrasser eller borettslagets fellesområde.

Forslag til vedtak 2

Nytt punkt i vedtektene § 4-1 (8): Det er ikke tillatt å sette opp trampoline, lekeapparater, hoppeslott, pergola, partytelt eller lignende installasjoner på terrasser eller borettslagets fellesområde.

Sak 6

Endring av vedtektene § 4-3 (2) ny linje

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Installasjon av varmepumpe

I forbindelse med en søknad styret mottok i fjor høst, har styret sett på hvilke løsninger og muligheter som finnes hos oss for montering av varmepumper. I utredningen har vi også tatt høyde for at det i fremtiden vil være flere som ønsker dette. Har ikke lyktes å få en montør hit kun på befaring men vi har fått flere tilbakemeldinger fra OBOS prosjekt, råd og tips fra Varmepumpegutta AS, samt at vi har hentet informasjon på nettet som vi nå har brukt i vår vurdering av saken.

Før et borettslag kan godkjenne bruk av varmepumper må det lages nye vedtekter og det må settes opp retningslinjer hvor krav til kvalitet på varmepumpe, lydnivå, plassering, montering, demontering, vedlikehold, forpliktelser, ansvar og andre viktige forhold blir godt beskrevet. Det må også skrives avtale hvor andelseier gir en forsikring om at anlegget ikke vil være til sjananse og ulempe for de andre som bor i borettslaget ved f.eks. støy fra den. Hvis ikke dette er nøye gjennomtenkt og godt tilrettelagt før en eventuell godkjenning kan det i verste fall føre til at andelseier på et senere tidspunkt må fjerne varmepumpen. En slik situasjon ønsker vi ikke at verken andelseier eller borettslaget vårt skal komme opp i og styret har derfor sett ekstra nøye på hvilke muligheter vi har for plassering av utedelen slik at den ikke vil være til sjananse eller ulempe for de andre som bor her. Vi bor tett på hverandre og lyden bærer godt.

Med bakgrunn i det vi nå har tilegnet oss av kunnskap om plassering av utedelen, så anbefales det ikke å montere den direkte på trevegg da det kan gi vibrasjoner og lydresonans (gjenlyd/klang) i vegg. Dette gjelder også ved plassering av utedelen på enten terrasse eller påbygd veranda. Det anbefales heller ikke å plassere den i nærheten av naboens uteplass eller soveromsvindu.

Alle bygningene våre er kledd med trepanel og det er derfor ikke aktuelt å montere utedelen på vegg hos oss. Alternativet da blir å plassere den på et bakkestativ. Dette gjelder også for leilighetene i 2. etasje. På terrassesiden er det utelukket da dette er private soner for de som bor i 1. etasje. Her har også flere bygget terrasse og uansett plassering av utedelen på dette området så vil avstanden til naboens uteplass og soveromsvindu være for kort.

Fellesarealet ved inngangspartiene våre ser vi heller ikke på som et alternativ. Her har vi blekkplater i etasjeskillene mellom 1. og 2. etasje hvor all lyd blir kraftig forsterket og kan høres helt inn i leilighetene. Flere bruker også dette området som uteplass. I tillegg har vi her en utfordring med drenering/avledning av overflødig vann. Når utedelen avrimes oppstår det kondens og i perioder kan det utgjøre så mye som 5-10l vann pr. døgn. Området er asfaltert og derfor ikke egnet eller tilrettelagt for dette.

Uteområdet som da står igjen er ved kortveggene på bygningene våre. Her har vi også en utfordring med soveromsvinduer på flere av de.

Med henblikk på krav til avstander og støydemping kan ikke styret se at det finnes en god løsning for plassering av utedelen og er av den oppfatning at installasjon av varmepumpe ikke bør være tillatt i llebo Borettslag. De foreslår å legge dette inn i vedtektene under § 4-3 (2) og ønsker generalforsamlingen tar stilling til dette.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Ny linje i vedtektene § 4-3 (2) som settes inn etter første linje i punktet: Dette gjelder også montering av varmepumpe og andre lignende installasjoner.

Sak 7

Endring av vedtektene ny paragraf § 4-4 med to punkter (1) og (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kameraovervåking i llebo Borettslag

Gjennom GDPR lovgivningen stilles det en rekke krav til kameraovervåking for å sikre personvernet til den enkelte som blir filmet. Brudd på dette kan være straffbart. For å synliggjøre at vi tar dette på alvor, har et formål med kameraovervåkingen og et sett med retningslinjer som alle plikter å følge foreslår styret å få dette med i vedtektene under en ny paragraf § 4-4 med to underliggende punkter (1) og (2). De ønsker generalforsamlingen skal ta stilling til det.

Forslag til vedtak

Ny paragraf i vedtektene med to punkter:

§ 4-4 Kameraovervåking

Vedtatt på generalforsamling den 9. september 2014. Behovet for videre kameraovervåking ble vurdert på generalforsamling den 29. mars 2022 med vedtak om at den skal fortsette.

(1) Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og oppklare kriminalitet i llebo Borettslag. Å bruke kameraene til å overvåke kildesortering, etterlevelse av husordensreglene eller andre mindre tungtveiende formål er ikke tillatt.

(2) Styret, alle andelseiere og beboere plikter å følge retningslinjene som er satt opp for bruk av kameraene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Henviser til vedtaket i beskrivelsen.

Sak 8

Endring av vedtektene § 5-1 nytt punkt (9)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andelseieres vedlikeholdsplikt ved endringer på uteområdet

Som et ledd i å forebygge konflikter ønsker styret å synliggjøre i vedtektene andelseiers vedlikeholdsplikt som gjelder endringer på uteområdet utført av andelseier selv eller tidligere eier, og foreslår et nytt punkt (9) under § 5-1. Styret ønsker generalforsamlingen tar stilling til det.

Styrets innstilling

Styret er stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene § 5-1 (9): Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendige installasjoner som tilhører leiligheten og er montert av andelseier eller tidligere eier som markiser, flaggholdere, blomsterkasser, levegger, terrasser, plattinger, rekkverk m.m. samt alt av beplantning.

Sak 9

Endre § 4-1 punkt (5), (6) og (7) til § 4-3 punkt (3), (4) og (5)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved en gjennomgang av vedtektene før årets generalforsamling viser det seg at punktene som omhandler utvidelse av terrasser og levegger har kommet inn under § 4-1 Boretten. Dette er feil paragraf og punktene skulle vært lagt inn under § 4-3 Bygningsmessige arbeider. Dette gjør vedtektene våre rotete og uoversiktlige, og punktene bør derfor flyttes til riktig paragraf. Styret ønsker generalforsamlingen tar stilling til dette.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak 1

Endre vedtektene § 4-1 (5) til § 4-3 (3)

Forslag til vedtak 2

Endre vedtektene § 4-1 (6) til § 4-3 (4)

Forslag til vedtak 3

Endre vedtektene § 4-1 (7) til § 4-3 (5)

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Lofstad

Valg av 1 styremedlem. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- John Remie Evensen
Jeg jobber for at alle skal ha det bra, å ha en supert borettslag å bo i 🏡
- Mona Schjerven

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Remie Evensen
Jeg jobber for at alle skal ha det bra, å ha en supert borettslag å bo i 🏡
- Mona Schjerven

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maja Gran
 - Tine Johannessen Merkesvik
 - Turid Guii-Larsen
-

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøte

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Hele perioden:

Styreleder: Turid Guii-Larsen Greinveien 27a

Nestleder: Maja Gran Greinveien 33a

29.03.2022 – 26.09.2022:

Styremedlem: Alida Christiansen Greinveien 37a

Varamedlem: John Remie Evensen Greinveien 27b

Ola Lofstad Greinveien 29a

Merete Clausen Greinveien 31a

26.09.2022 – 24.04.2023:

Styremedlem: John Remie Evensen Greinveien 27b

Varamedlem: Ola Lofstad Greinveien 29a

Merete Clausen Greinveien 31a

Tine Johannessen Merkesvik Greinveien 39b

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Remie Evensen Greinveien 27 B

Varadelegert

Turid Guii-Larsen Greinveien 27 A

Kontaktinformasjon

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ilebo Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Ilebo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993134708, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 304 305

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

Ilebo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 ble budsjettet med 10% økning i oktober 22.

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene er økt i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet. Vedtatt i kommunen 12.12.2022.

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 Ilebo Borettslag.

Lån

Ilebo Borettslag har lån i OBOS-Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBK01	98207752421	976 653,00	30.03.23	61 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,45% flytende rente	4,56%	Nei
OBK02	98207767940	8 030 805,00	30.03.23	58 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,45% flytende rente	4,53%	Ja

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

Medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og +kr. 29,- på tv/internett, begge fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ilebo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ilebo Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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: GTESM-QOAXU-SHUSV-N5WZH-NKTLG-Z3H4I

Penneo Dokumentnøkkel: GTESM-QOAXU-SHUSV-N5WZH-NKTLG-Z3H4I

ILEBO BORETTSLAG
ORG.NR. 993 134 708, KUNDENR. 3259

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.		213 136	394 312	213 136	174 426
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 665 026	2 658 680	562 500	462 600
Tilbakeføring av avskrivning	13	23 300	23 300	23 300	23 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-520 656	-645 021	-592 000	-460 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 206 295	-2 218 136	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-38 710	-181 177	-6 200	25 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		174 426	213 136	206 936	200 326

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	185 053	226 509
Kortsiktig gjeld	-10 627	-13 373
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	174 426	213 136

ILEBO BORETTSLAG
ORG.NR. 993 134 708, KUNDENR. 3259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		712 569	793 353	784 848	728 640
Innkrevde felleskostnader	2	732 216	705 096	732 152	821 360
Ladeinntekter EL-bil		3 762	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 448 547	1 498 449	1 517 000	1 550 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	3	-5 640	-5 076	-5 700	-5 700
Styrehonorar	4	-40 000	-36 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-23 300	-23 300	-23 300	-23 300
Revisjonshonorar	5	-5 645	-5 179	-5 300	-5 700
Forretningsførerhonorar		-85 425	-83 345	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-16 539	-64 978	-10 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-133 550	-274 947	-156 000	-125 000
Forsikringer		-89 434	-82 276	-85 600	-96 500
Kommunale avgifter	8	-150 851	-121 174	-178 000	-166 000
Energi/fyring		-23 564	-21 623	-18 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 008	-67 008	-69 000	-71 000
Andre driftskostnader	9	-74 023	-47 360	-64 400	-76 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-718 179	-835 466	-743 500	-727 400

DRIFTSRESULTAT FØR IN:

Innbetalt andel fellesgjeld	1 206 295	2 218 136	0	0
DRIFTSRESULTAT	1 936 663	2 881 119	773 500	822 600

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	10	1 008	177	0	0
Finanskostnader	11	-272 645	-222 616	-211 000	-360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 637	-222 439	-211 000	-360 000

ÅRSRESULTAT	1 665 026	2 658 680	562 500	462 600
--------------------	------------------	------------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til annen egenkapital	1 665 026	2 658 680
-----------------------	-----------	-----------

ILEBO BORETTSLAG
ORG.NR. 993 134 708, KUNDENR. 3259

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 677 905	26 677 905
Tomt		2 700 000	2 700 000
Andre varige driftsmidler	13	46 494	69 794
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		29 441 637	29 447 699
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 768	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 676	8 100
Andre kortsiktige fordringer	14	10 604	3 101
Driftskonto OBOS-banken		71 075	127 414
Sparekonto OBOS-banken		86 931	86 210
Innestående i andre banker		0	1 685
SUM OMLØPSMIDLER		185 053	226 509
SUM EIENDELER		29 626 690	29 674 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5000		80 000	80 000
Annen egenkapital	15	13 490 349	11 825 323
SUM EGENKAPITAL		13 570 349	11 905 323
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 006 561	10 733 512
Borettsinnskudd	17	7 022 000	7 022 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 045 714	17 755 512
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 554	9 304
Påløpte renter		2 073	1 147
Annen kortsiktig gjeld		0	2 922
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 627	13 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 626 690	29 674 208

Pantstillelse	19	48 422 000	48 422 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 14.03.2023
 Styret i Ilebo Borettslag

Turid Guui-larsen/s/ John Remie Evensen/s/ Maja Gran/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRÉVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	569 208
Garasje	96 000
Mediaprodukter	67 008
Kapitalkostnader på IN-lån	685 017
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 552
Overført til kapitalkostnader	-712 569
SUM INNKRÉVDE FELLESKOSTNADER	732 216

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 645.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 539
SUM KONSULENTHONORAR	-16 539

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 950
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-133 550

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-150 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 851

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 459
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 207
Driftsmateriell	-3 825
Lyspærer og sikringer	-378
Vaktmestertjenester	-18 213
Snørydding	-18 063
Andre fremmede tjenester	-10 254
Trykksaker	-710
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 018
Andre kontorkostnader	-432
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-2 145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 023

NOTE: 10**FINANSINNTÉKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	202
Renter av sparekonto i OBOS-banken	806
SUM FINANSINNTÉKTER	1 008

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 971
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-243 674
SUM FINANSKOSTNADER	-272 645

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	25 375 452
Garasjeanlegg kostpris 2013	1 302 453
SUM BYGNINGER	26 677 905

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.89/bnr.304 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning	
Kostpris	139 694
Avskrevet tidligere	-69 900
Avskrevet i år	-23 300
	46 494
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	46 494

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -23 300**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	10 604
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 604

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 192 826
Egenkapital fra IN tidligere	9 492 890
Egenkapital fra IN 2022	1 206 295
Reduksjon EK fra IN	-2 401 662
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 490 349

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019	-1 168 189	
Nedbetalt tidligere	140 672	
Nedbetalt i år	51 761	
		-975 756

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-21 054 452	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 855 567	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	468 895	
Nedbetalt tidligere, IN	9 492 890	
Nedbetalt i år, IN	1 206 295	
		-8 030 805

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -9 006 561**NOTE: 17****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-7 022 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-7 022 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-17 153
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-17 153

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	7 022 000
Pantelån	9 006 561
Beregnete IN-forpliktelser	8 297 523
TOTALT	24 326 084

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

Bygninger	26 677 905
Tomt	2 700 000
TOTALT	29 377 905

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587845. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 3259 Selskapsnavn: Ilebo 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](mailto: 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Greinveien 25A, 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