EIENDOM
2005

Gyldenløves gate 18A - Tønsberg

Gyldenløves gate 18A, 3117 Tønsberg Prisantydning: kr 2 400 000,- + omk. Primærrom: 56 kvm BRA 57 kvm Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL GYLDENLØVES GATE 18A

KORT OM EIENDOMMEN

Lun og delikat 3-roms leilighet - Solrik balkong - Oppgradert 2020/21 - Sentralt - Kort vei til "alt"

Oppdragsnummer	2230355 Gnr.: 1010, Bnr.: 166, Andelsnr.: 4 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Gyldenløves gate 18A, 3117 Tønsberg
Prisantydning	2 400 000,-
Omkostninger	6 132,-
Totalpris inkl. omk.	3 002 132,-
Mnd. fellesutgift	6 602,-
P-rom/BRA	56 kvm/57 kvm
Antall soverom	2
Tomteareal	8412
Eierform tomt	Festet tomt
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1953
Eierform	Borettslag
Energimerking	Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

SEPTEMBER
18
CASEMIRO
MIDFIELDER

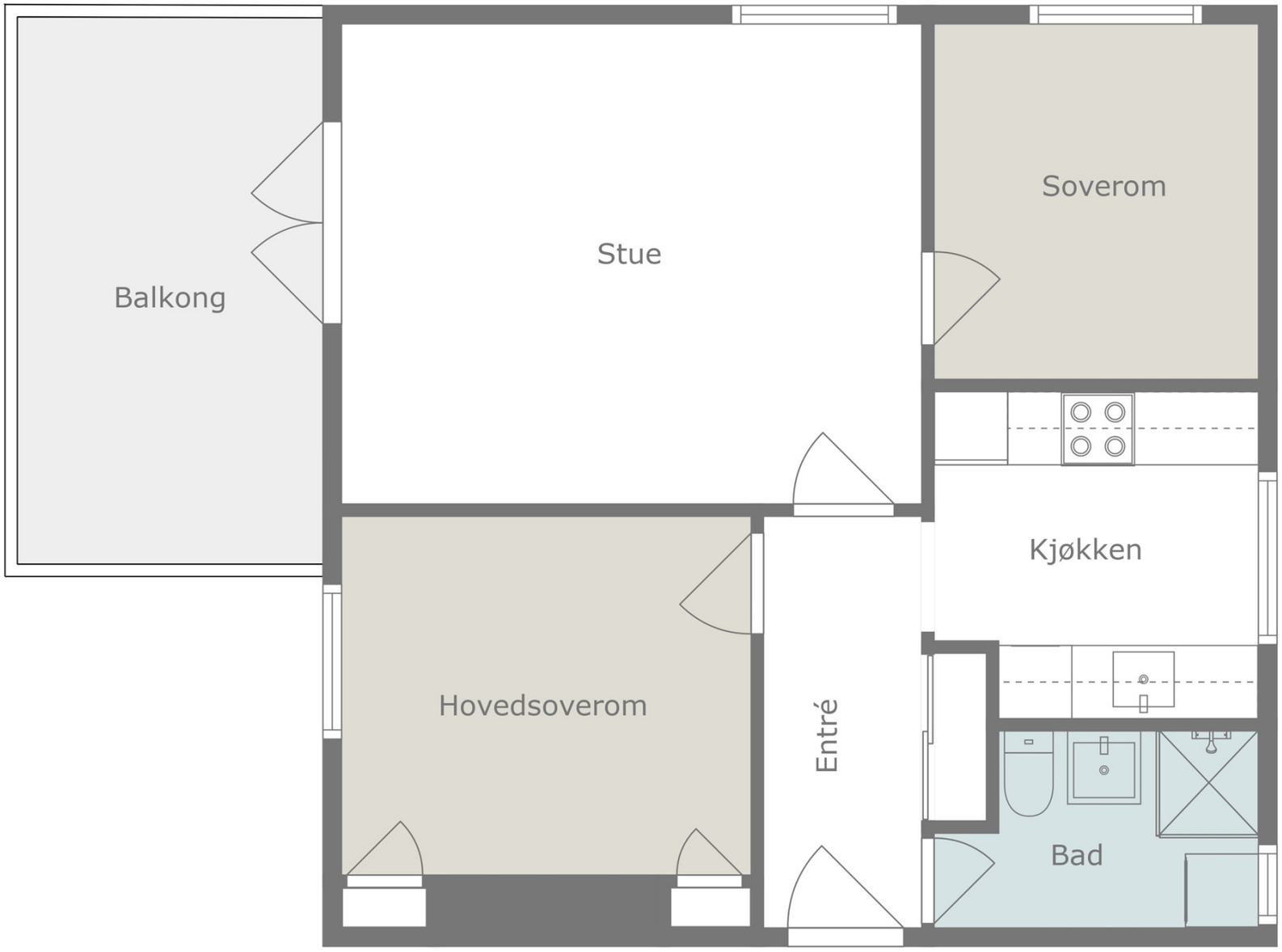
CERWIN-VEGA

PHILIPS
LG

ThinQ
DUAL Inverter Heat Pump 9kg
Auto Cleaning Condenser
LG
Direct Drive 7 / 4kg
Washer+Dryer
2in1

Leon

PLANTEGNING



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.

25

OPPDRAGSNUMMER
2230355

TYPE BOLIG
Lun og delikat 3-roms leilighet - Solrik balkong - Oppgradert 2020/21 - Sentralt - Kort vei til "alt"

EIER
Michael Østli
Mia Charlott Iversen

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til Gyldenløvesgate 18A!

Flott og populær 3-roms leilighet i 2.etasje med vesentlige oppgraderinger i 2020/2021. Leiligheten inneholder entre/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og en koselig balkong på ca 9m^2. En "klar til å flytte inn" leilighet som vil appellere til de som søker en pen og plassbesparende bolig. Leiligheten har en sjarmerende, lys, og innbydende atmosfære, med gjennomgående planløsning som skaper et imponerende helhetsinntrykk.

Leiligheten ligger på attraktive Solvang, som er et veletablert og populært villaområde i et av Tønsberg mest attraktive områder. Ypperlig for deg som ønsker å bo veldig sentralt. Det er gangavstand til Tønsberg sentrum med gode shoppingmuligheter og bryggas yrende liv samt jernbanestasjonen, Sykehuset i Vestfold mm.

Kom og opplev det selv - denne leiligheten er klar til å ønske deg velkommen hjem.

Velkommen til visning!

FINN.NO: LOKALOMRÅDE
TØNSBERG - SOLVANG

ADRESSE
Gyldenløves gate 18A
3117 Tønsberg
2. etasje

ADKOMST
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger på Solvang. Ypperlig for deg som ønsker å bo veldig sentralt. Det er gangavstand til Tønsberg sentrum med gode shoppingmuligheter og bryggas yrende liv samt jernbanestasjonen, Sykehuset i Vestfold mm. Kilen-området er et drøyt steinkast unna boligen med diverse butikker, treningssenter, dagligvareforretninger, møbelbutikker, apotek, legesenter, frisør og mye mer. Kilden kino med bowling og andre aktiviteter ligger i gangavstand unna og det er ellers rikelig med fritidsaktiviteter for store og små i lokalområdet. Det er gangavstand til treningssentre og fantastiske tur- og rekreasjonsområder i Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Kilometerlang lysløype finner du kun noen få hundre meter fra eiendommen. Området er også meget barnevennlig med bl.a. gangavstand til skoler og barnehager.

Enkel tilkomst til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp Lufthavn (ca. 20 minutter med bil).
se for øvrig salgsoppgavenes nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av beliggenhet og områdets fasiliteter.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Leilighet Borettslag, oppført i 1953

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Leilighet beliggende i andre etasje i firemannsbolig oppført i 1953, tilknyttet Gyldenløves borettslag. Etasjeskiller av tre. Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass fra 2006. Boligen er oppgradert med bla. Nye vinduer og terrassedør i 2006/2007. Ny drenering lagt i 2015. Takstein er vasket og rehabilitert i 2018. Yttervegger er foret ut, etterisolert og panelt samt malt i 2018/2019. Balkong er ny/renovert i 2019 i regi av borettslaget med nytt gulv og nytt rekkverk. Nye parkettgulv i 2021, malt vegger i 2021, fornyet bad i 2021 og varmepumpe i 2022.
I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget.

INNHOLD
2. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken og kott/bod.

Annet: Det medfølger en bod på loft og to boder i kjeller på tilsammen ca 11m^2. Parkering på fellesområder.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 56 kvm, Bruksareal: 57 kvm

STANDARD

En "flytt rett inn" leilighet for deg som trenger en pen og arealeffektiv leilighet. Delikat, lys og innbydende leilighet med gjennomgående god materialbruk i de ulike rom som gir et flott helhetsinntrykk. Leiligheten har en romslig stue med god plass til både sofaseksjon, spisebord samt øvrig innredning. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys og har utgang til balkong på ca. 9m^2 . Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen som skaper en fin og luftig løsning. Leilighetens hovedsoverom er av god størrelse. Soverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.
Det andre soverommet blir brukt som barnerom, men kan fint bli brukt som et gjesterom. Leilighetens bad er delikat og arealeffektiv, pusset opp i 2021.

Entré/gang:
Leiligheten har adkomst via en felles trivelig innvendig gang. Videre tar du trappen opp til 2. etasje. Innenfor dørstokken møtes du av en innbydende entré. I entreén er det god plass til å henge fra seg yttertøy i skyvedørsgardobe. Her er det godt å komme hjem eller ønske gjester velkommen. Entreen tar deg videre til stuen samt de tilhørende rommene. Det er lagt nytt parkettgulv i 2021, som er gjennomgående i hele leiligheten.

Stue:

Stuen er romslig og gir deg rikelig med plass til å innrede med både en komfortabel sofagruppe, et spisebord og andre ønskede møbler. Store vindusflater i stuen gir rommet en naturlig lysfylt atmosfære og fører deg ut til en herlig balkong på omtrent 9m^2. Her kan du nyte solrike dager med familie og venner til langt ut på kvelden om sommeren.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger atskilt fra stuen. Den tilbaketrukne løsningen fra stuen skaper en fin og luftig løsning. Det er god arbeidsplass på kjøkkenet, med mye skapplass. Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Laminat benkeplate med aluminiumsplater over benk. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Waterguard er montert i benkeskap. Ventilator med utlufting.

Bad:
Bad ble fornyet i 2021. Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Soverom:
Hovedsoverom er av god størrelse og det er god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Det andre soverommet, som for tiden fungerer som et barnerom, kan like enkelt fungere som et gjesterom.

Oppbevaring:
Det medfølger en bod på loft og to boder i kjeller på tilsammen ca 11m^2.

Øvrig teknisk info om boligen:
Rør i rør system på vannledninger. Fordelerskap er montert på bad. Plast avløpsrør. Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i felles gang. Automatsikringer på alle kurser. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen. Nye vinduer og terrassedør i 2006/2007. Ny drenering lagt i 2015. Takstein er vasket og rehabilitert i 2018. Yttervegger er foret ut, etterisolert og panelt samt malt i 2018/2019. Balkong er ny/renovert i 2019 i regi av borettslaget med nytt gulv og nytt rekkverk.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV

TILSTANDSGRADER
Det foreligger en tilstandsrapport datert 04.09.23 fra Jens Martin Onsrud (Onsrud Taksering AS) 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.

Takstmannens beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i andre etasje i firemannsbolig oppført i 1953, tilknyttet Gyldenløves borettslag. I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget. Det medfølger en bod på loft og to boder i kjeller på tilsammen ca 11m^2. Parkering på fellesområder. Boligen er oppgradert med bla. Nye parkettgulv i 2021, malt vegger i 2021, fornyet bad i 2021 og varmepumpe i 2022. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og i hovedsak med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik. Dette sees i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.

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

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til Utvendig > Dører, Innvendig > Innvendige dører, Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom og Tekniske installasjoner > Varmepumpe.

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
Oppvarmet med varmekabler på bad og varmepumpe i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 09.06.16. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i bygningen. Siste feiebesøk var 15.09.22.

PARKERING
Parkering på fellesområder.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 8 412 kvm, Eierform: Festet tomt

FELLESAREAL OG HAGE
Andel av 8 412 kvm felles festet tomt. Pent opparbeidet tomt.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD
Kommuneplan/Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende // Kommuneplan (22.5.2019)

Gjeldende regulering:
Det eksisterer ingen reguleringsplan for eiendommen/ området innenfor eiendommen.

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

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

Regulering under arbeid:
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

Planforslag:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

FERDIGATTEST
Boligen har ferdigattest datert 20.03.1953. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER
Borettslag: Gyldenløve Borettslag, Orgnr.: 953208431
Andelsnr.: 4
Andel fellesgjeld: 596000, Andel fellesformue: 54236, Total gjeld: 22968477, Oppdatert pr: 31.12.2022
Kommentar gjeld: Festetomt utgjør 29 022 kr av gjeld.

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).

Opplysninger om boligselskapet:
Gyldenløve borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med det.

Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører 17.04.2010 tidligere Tønsberg og Nøtterø Boligbyggelag.

Forkjøpsrett: Ja
Styregodkjenning: Ja
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 587761.
Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
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.
Borettslaget har avtale med Canal Digital vedrørende kabel-TV og internett (grunnpakke). Avtalen er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan bestille tillegg til avtalen, og betaler selv for dette.
Vannsjekken er utført høsten 2016 og sikkerhetsrabatt på forsikringspremien blir innført fom 2017.
OPAS Vestfold AS har foretatt vedlikeholdsbefaring september 2016. Se avtaler.
Rehabilitering av rør, rørstammer, rørforgreninger og bad ble vedtatt på e.o. generalforsamling 1.10.2020. Rehabiliteringen er kostnadsestimert til 12 mill og finansieres med låneopptak. Ferdigstilt november 2021
Strømforbruk til nye v.v.beredere belastes borettslagets regnskap. Dette innkreves av alle beboerne via felleskostnadene fom 2023 etter husleiebrøken.
Det finnes begrensede garasjeplasser for leie. Kan leies etter ansienitetsprinsippet. Ta kontakt med styret for søknad.

Informasjon om borettslaget til nye og gamle beboere (utdrag fra Årsmøte 2023):
Prosjekter som er gjennomført i borettslaget startet med utskiftning av alle vinduer og terrassedører 2007. Drenering rundt alle hus er gjennomført. Innsettelse av piperør i alle hus ble pålagt og montert inn etter krav fra Tønsberg brannvesen. Ny kledning på alle hus er gjennomført på grunn av råte. Det er gjort utskiftning av gamle ledninger i kjeller, loft og trappeoppganger. Brannvarslere ble installert i alle leiligheter og oppganger. Det er bygget nye balkonger. Takstein ble i 2018 vasket og behandlet for å skulle kunne vare de neste 10år. Alle kjellervinduer er byttet da dette var fra 50-tallet. Det siste store prosjektet var nye baderom og utskiftning av røropplegget i alle hus.

Selskapets totale lån og vilkår
Lånenr: OBBK02-98207746592
Type: A
Restsaldo: 11.518.124,-
Restløpetid: 25 år 3 md.
Term pr. år: 12
Type Rente FLYT
Rente: 5,25%

Lånenr: OBBK03-98207949612
Type: A
Restsaldo: 11.450.353,-
Restløpetid: 27 år 9 md.
Term pr. år: 12
Type Rente FLYT
Rente: 5,25%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

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

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

PRISANTYDNING
2 400 000,- / Felleskostnader: 6 602,- pr. mnd
Komunale avgifter, tv-anlegg/bredbånd, festeavgift, forsikringer, energi/fyring, kontigenter, konsulenthonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar, personalkostnader og andre driftskostnader.

BEREGNET TOTALKOSTNAD
2 400 000,- (Prisantydning)
596 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 996 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
---
6 132,- (Omkostninger totalt)
---
3 002 132,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT
Utført av : Jens Martin Onsrud
Takstdato : 04.09.2023
Formuesverdi : 602 391,-
Sekundær formuesverdi : 2 168 606,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 9 319 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING
If Skadeforsikring
Polisenummer: 587761

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:602 391,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 2 168 606,-

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

KONSESJON/ODEL
Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Garantiforsikringspremie (Kr.3 100)
Provisjon (kr. 35 000)

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.

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.

FINN.NO: VISNINGSTEKST
Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

OPPDRAGSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

GYLDENLØVES GATE 18A

Nabolaget Heimdal - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Severin Kjærs vei Gyldenløves gate Linje 110	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	14 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

SKOLER

Byskogen skole (1-10 kl.) 535 elever, 48 klasser	8 min 0.7 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 87 elever, 12 klasser	23 min 1.8 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	20 min 1.5 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 187 elever, 7 klasser	6 min 2.7 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	20 min 1.5 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	20 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tønsberg Elektriske AS	5 min
Halfdan Wilhelmsens Allé 23	8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

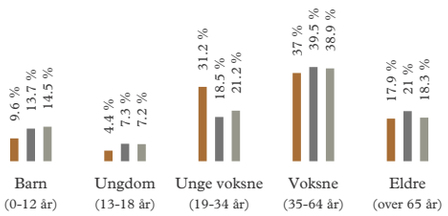
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal	1 017	623
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solvangkirkens barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.4 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 0.9 km
Knapløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Heimdal PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Tønsberg Post i butikk	9 min 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

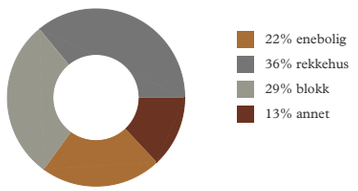
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Byskogen skole - ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
EVO Tønsberg	11 min
Sporty24 Tønsberg	12 min

BOLIGMASSE

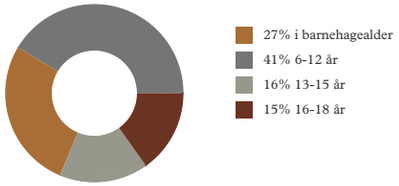


> «Rolig og sentrumsnært»
>
> Sitat fra en lokalkjent

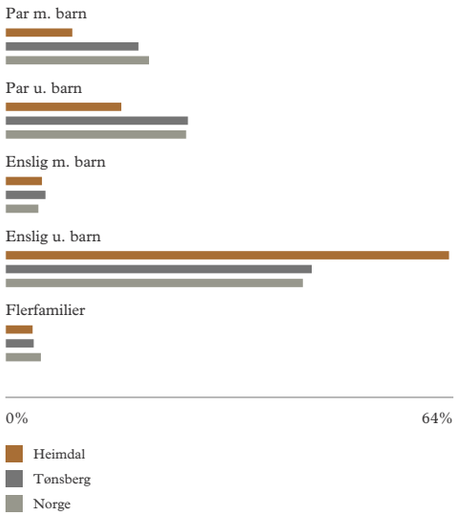
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	15 min
Sykehusapoteket Tønsberg	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



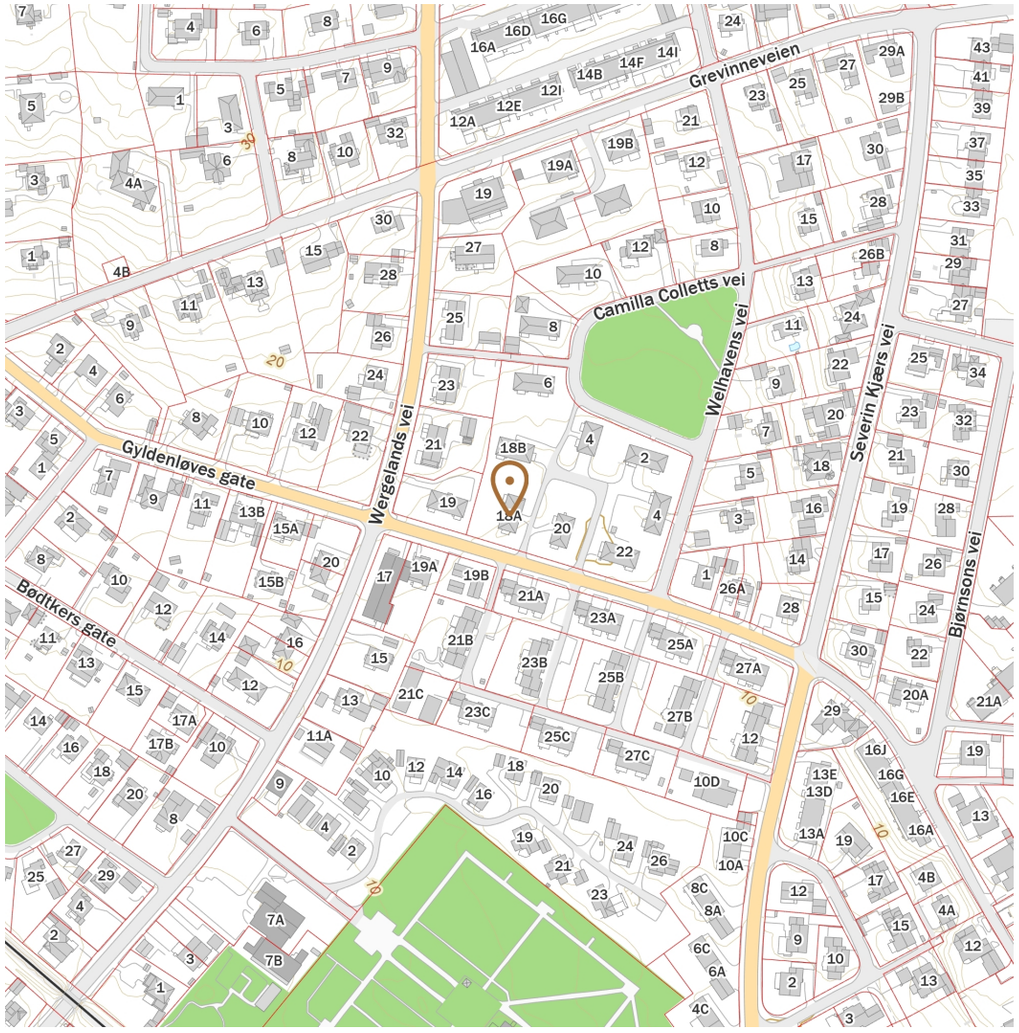
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Z Eiendom AS
Oppdragsnr.	2230355
Selger 1 navn	Michael Østli
Selger 2 navn	Mia Charlott Iversen
Gateadresse	Gyldenløves gate 18A
Poststed	Tønsberg
Postnr	3117

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 2230355

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad osv.

Arbeid utført av: VVS Sem

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet er litt skjevt , men ikke så man legger merke til det å tenker over det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230355

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har vert på befaring .

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230355

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på bolgeiendommen 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 avhendigsloven § 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: 2230355

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Østli	37f5391964d9f99e71f2ca17517b423d83308258	04.09.2023 07:42:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia charlott Iversen	8851359556db67534b2f0d9c4468e4c8392aa5a7	04.09.2023 07:44:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

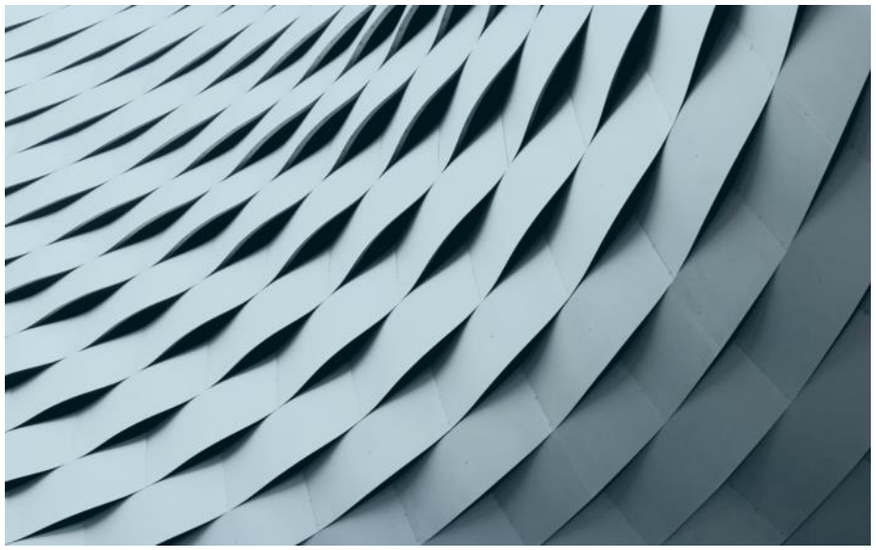
nets

Document reference: 2230355

Tilstandsrapport

Gyldenløves gate 18 A, 3117 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1010, bnr. 166
Andelsnummer 4

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 57 m²



Befaringsdato: **Rapportdato:** 07.09.2023 **Oppdragsnr.:** 21041-1844 **Referansenummer:** BN3426

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Gyldig rapport
07.09.2023
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.

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.

ONSRUD
TAKSERING AS

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Gyldenløves gate 18 A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 166
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 andre etasje i firemannsbolig oppført i 1953, tilknyttet Gyldenløves borettslag.
I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget.
Det medfølger en bod på loft og to boder i kjeller på tilsammen ca 11 m2. Parkering på fellesområder.
Boligen er oppgradert med bla. Nye parkettgulv i 2021, malt vegger i 2021, fornyet bad i 2021 og varmepumpe i 2022.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og i hovedsak med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik.
Dette sees i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.
Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass
Normal slitasje
Malt finerdør av eldre dato.
Brann/lyddør.
Balkong på ca 9 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre.
Normal slitasje.

Gå til side

INNVENDIG

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

Gå til side

VÅTROM

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

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med aluminiumsplater over benk.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap, ingen synlig komfyrvakt.
Noen bruksmerker, men ingen vesentlige skader.
Ventilator med utlufting.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i felles gang
Automatsikringer på alle kurser.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	57	56	1
Sum	**57**	**56**	**1**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

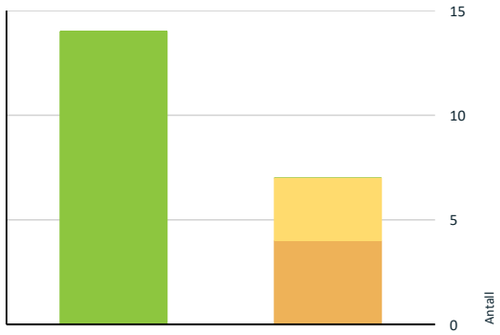
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gyldenløves gate 18 A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 166
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

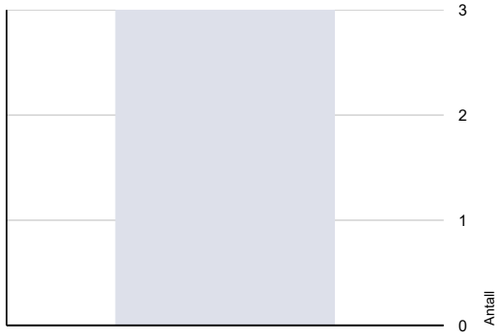
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
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 bruksslitasje 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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er avvik:

Dør har påløpt alder og en del avskallinger.

Innvendig > Innvendige dører

Gå til side

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Rørgjennomføring i gulv har ikke synlig mansjett.

Noe merker på gulv, men dette antas å kunne fjernes med normal rengjøring

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det er avvik:

Anlegget er tilkoblet med stikkontakt som ligger løs

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

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

Gyldenløves gate 18 A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 166
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Vinduer TG 1

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass
Normal slitasje

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører TG 2

Malt finerdør av eldre dato.
Brann/lyddør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør har påløpt alder og en del avskallinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Balkong på ca 9 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater TG 1

Overflater består av enstavs parkett på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendige tak.
Noe riper og bruksmerker, men ingen vesentlige skader.
Normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskiller av tre.
Stedvis noe ujevnheter og knirk.

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

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

Radon 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

Antatt tegl pipestokk.
Ingen ildsted er montert.
Ingen synlige sprekker i pipestokk, ytterligere vurderinger er ikke gjort

Innvendige dører TG 2

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Oppvarming TG 1

Oppvarmet med varmekabler på bad.
Varmepumpe.
Elektrisk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling TG 1

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Det er noe merker og skjolder i himling, men det antas at dette kan fjernes ved flyttevask.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv TG 2

Fliser på gulv med varmekabler.
Nedsenket dusjnisje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørgjennomføring i gulv har ikke synlig mansjett.

Noe merker på gulv, men dette antas å kunne fjernes med normal rengjøring

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Sluk av plast i dusjsonen, mansjett er ført under klemring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.
Slepelist på dusjdører er misfargede, forøvrig normal slitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold på det aktuelle stedet

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med aluminiumsplater over benk.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap, ingen synlig komfyrvakt.
Noen bruksmerker, men ingen vesentlige skader.
Det har tidligere vært montert varmtvannsbereder i ett skap, dett mangler bakplate og bunn.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk TG 1

Ventilator med utlufting.
Normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 1

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Avløpsrør TG 1

Plast avløpsrør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon TG 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

Gyldenløves gate 18 A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 166
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Varmepumpe TG 2

Luft til luft varmepumpe er montert i stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget er tilkoblet med stikkontakt som ligger løs

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør tilkobles med fast tilkobling

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i felles gang
Automatsikringer på alle kurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   Anlegget er urørt i nåværende eiers tid.

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
5. 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 TG 1

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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 byggteknisk 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?

Gyldenløves gate 18 A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 166
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2.Etasje	57	56	1	Entré / Gang, Bad/vaskerom , 2 Soverom , Stue , Kjøkken	Kott
Sum	57	56	1		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1010	166		0	8412.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gyldenløves gate 18 A

Hjemmelshaver
Gyldenløve Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GYLDENLØVE BORETTSLAG	953208431			Iversen Mia Charlott, Østli Michael

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2023		Gjennomgått	5	Nei

Gyldenløves gate 18 A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 166
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 dampsperren 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 brannetekniske 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 omsluttede 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BN3426

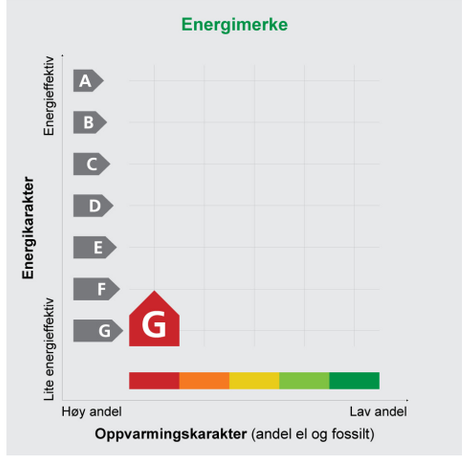
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Gyldenløves gate 18A
Postnr	3117
Sted	Tønsberg
Andels-/leilighetsnr.	4 / H0202
Gnr.	1010
Bnr.	166
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	<
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1253928
Dato	23.04.2021



Innmeldt av	Elena Kalitina

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gyldenløves gate 18A
Postnr/Sted: 3117 Tønsberg
Leilighetsnummer: H0202
Bolignr: H0202
Dato: 23.04.2021 15:34:10
Energimerkenummer: A2021-1253928
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Elena Kalitina

Gnr: 1010
Bnr: 166
Seksjonsnr:
Festenr: 0
Bygnnr: <

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3803 - Tønsberg kommune	**1010**	**166**	**0**	**0**	Grunneiendom	GYLDENLØVESGATE 18-18A-20-22 M	Ja	8412,6	8405,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.12.1952	Nei	Nei	Nei			Nord: 6571792 Øst: 581018,54 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1010/166	0
Oppmålingsforretning	11.10.2018	11.10.2018			1010/192	0
					1010/167	0
					1010/195	0
					1010/148	0
					1010/286	0
					1010/118	0
					1010/230	0
					1010/285	0
					1010/256	0
					1010/8	0
					1010/116	0
					1010/129	0
					1010/112	0
					1010/110	0
					1010/166	0
					1010/113	0
					1010/203	0
					1010/111	0

					1010/119	0
					1010/128	0
					1010/124	0
					1010/115	0
					1010/114	0
Oppmålingsforretning	11.10.2018	11.10.2018			1010/166	0
					1010/129	0
					1010/150	0
					1010/147	0
					1010/8	0
Nymatrikulering	10.12.1952			Mottaker	1010/166	8405,6

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162114077	Andre småhus m/3 boliger el fl		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gyldenløves gate	18	A		Nord: 6571772 Øst: 580986 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1309-Heimdal nord SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 212.088

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
8412,6	Nord: 6571792,00018009 Øst: 581018,53999438 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

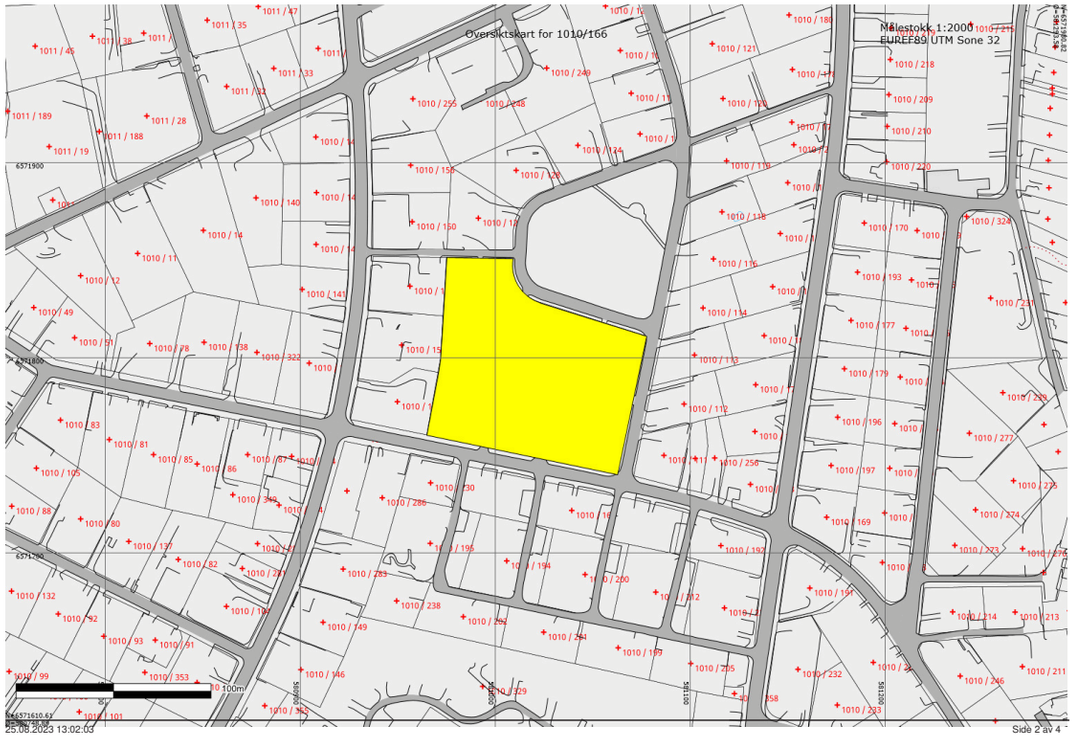
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	**1010**	**166**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 1010/166
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
25.08.2023 13:02:03
Side 2 av 4

1010/166 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
1
2
3
4
5
6
7
8
9
33.96
28.91
57.07
72.31
99.64
32.50
21.95
30.08
100m
25.08.2023 13:02:03
Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 8412,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6571792,00 Øst: 581018,54

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6571760,27	580964,98	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			32,50	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
2	6571792,25	580970,76	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			7,18	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
3	6571799,32	580972,04	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			21,95	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
4	6571821,23	580973,31	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			30,08	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
5	6571851,25	580975,16	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			33,96	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
6	6571850,64	581009,12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	20,00
			28,91	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
7	6571828,16	581023,08	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			57,07	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
8	6571810,93	581077,49	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			72,31	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
9	6571740,18	581062,57	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			99,64	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3803 - Tønsberg kommune	**1010**	**166**	**0**	**0**	Camilla Colletts vei 2, 3117 TØNSBERG Camilla Colletts vei 4, 3117 TØNSBERG Camilla Colletts vei 6, 3117 TØNSBERG Gyldenløves gate 18A, 3117 TØNSBERG Gyldenløves gate 18B, 3117 TØNSBERG Gyldenløves gate 20, 3117 TØNSBERG Gyldenløves gate 22, 3117 TØNSBERG Welhavens vei 4, 3117 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (22.5.2019)	8412,52m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

AVTALE

mellom Dagbok nr. 6608
Tønsberg Byrett 23 APR. 1990

TØNSBERG ELEKTRISITETSVERK (TEV)

og

GYLDENLØVES BORETTSLAG (grunneier)

Undertegnede grunneier gir herved TEV rett til å oppføre og drive en nettstasjon med grunnflate 8 m² på min eiendom ..... g.nr. 1010 b.nr. 166 i Tønsberg.
Grunneieren gir dessuten TEV rett til å føre frem til nettstasjonen høy- og lavspente jordkabler og luftledninger som angitt nedenfor:

A. JORDKABLER
Kabelgrøfter får fra nettstasjonen
som vist på kartskisse nr. 53 d datert 09.01.90
Kablene er forlagt i en dybde av 70 - 80 cm under terreng.

B. LUFTLEDNINGER
Luftledninger går fra nettasjonen
som vist på kartskisse nr. ..... datert .....
Stolpepunkt er angitt på kartskissen.

Nettstasjonens plassering og trasé for kabler/luftledninger med stolper er påvist i marken i nærvær av begge parter.

Avtalen gir:
1. Rett for TEV til uhindret adkomst til nettstasjonen for inspeksjon, vedlikehold m.m.
2. Rett for TEV til uhindret adkomst til kablene/ledningene for revisjon eventuelt reparasjon av disse.
3. Rett for TEV til å kreve at grunneieren ikke planter trær eller oppfører andre innretninger i kabel-/ledningstraséen eller dennes umiddelbare nærhet som kan bli til skade for kablene/ledningene.

Det forutsettes at:
a) Grunneieren har fri adgang til å dyrke jorden over kablene og under ledningene ut fra nettstasjonen.
b) Dersom gravings- og sprengningsarbeider skal utføres i området nær kabel-/ledningstraséen ut fra nettstasjonen og disse arbeider kan medføre fare for skade på kabler/ledninger, skal tillatelse innhentes fra TEV.

c) TEV forplikter seg til å reparere/erstatte mulig skade på innretninger over og under terreng eventuelt skade på avling og skog i forbindelse med bygging av nettstasjonen og utføring av kabler/ledninger. Det samme gjelder ved fremtidig drift og vedlikehold.

Merknader: Nettstasjonen er flyttet fra kjeller i Gyldenløvesgt. 22 til terrengnivå.

For de nevnte rettigheter under pkt. 1, 2, 3 får grunneieren en engangserstatning på kr. 5 000,-
Erstatning nevnt under pkt. c avtales i hvert enkelt tilfelle.
Denne avtale er utferdiget i 1 eksemplar — med kopi til grunneier og sorenskriver — og tinglyst uten avgift for grunneieren.

ordfører

Tønsberg, den 12. januar 1990

Tønsberg Elektrisitetsverk
N. F. Andersen
Tønsberg Elektrisitetsverk
Everksjef

for Gyldenløve borettslag:
formann
personnr.: 37871 Grunneier

Styremedlem
personnr.: Anne Krogh

600,-

Saksbehandler Frank Frøytvedt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/50/91
Uthentet 2023-09-08 07:59

Skjøl. kr 320,- 12/1-53.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 50
Tønsberg sorenskriverembete
12 JAN 1953

A R V E F E S T E B R E V.

Tønsberg Formannskap gjør vitterlig at det i henhold til bystyrets beslutninger av 13. oktober 1911, 10. oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 samt Formannskapets beslutning av 4. juli 1952 bortarvefester til Gyldenløve Borettslag tomtene Gyldenløves gate 18, 18a, 20 og 22, Welhavens vei 4, Camilla Collets vei 2,4 og 6 i Tønsberg. Tomtene er utskilt fra løkke nr. 32, gammelt matrnr. 367.

Tomtene har ifølge målebrev av 10. desember 1952 et samlet areal av 8 405.67 m².

Festetiden er 100 år, regnet fra 1. januar 1953. Festeren svarer i de første 50 år av festetiden en foreløbig avgift av kr. 1260.85 - tolv hundre og seksti kroner og otti fem øre. Festeavgiften korrigeres ved ny takst efter at arbeidet med gate, vann og kloakk i området er ferdig, kfr. forhandlingsprotokollen for kontrollnemndas avdeling for faste eiendommer av 20/12. 1952.
For de siste 50 år fastsettes avgiften i løpet av det 50de år ved overenskomst eller hvis sådan ikke oppnåes - ved lovlig skjøn opptatt på begge parters bekostning. Avgiften betales ukrevet i Tønsberg bykasse efter de til enhver tid gjeldende regler.

Forøvrig gjelder de av bystyret under 13. oktober 1911, 10.oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 for sådant arvefeste fastsatte kondisjoner, av hvilke et eksemplar er vedheftet nærværende arvefestebrev og hvori blant annet er bestemt at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har 1ste prioritets panterett i de på tomten

./.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/50/91
Uthentet 2023-09-08 07:59

til enhver tid stående og oppførendes bygninger samt i tilfelle av ildebrand i bygningernes assuransesum. Videre bemerkes at der i kondisjonernes § 8 er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 6. januar 1953.

Emil Stang Lund
ordfører.

Vedtas av oss som arvefestere:

Gyldenløve Borettslag

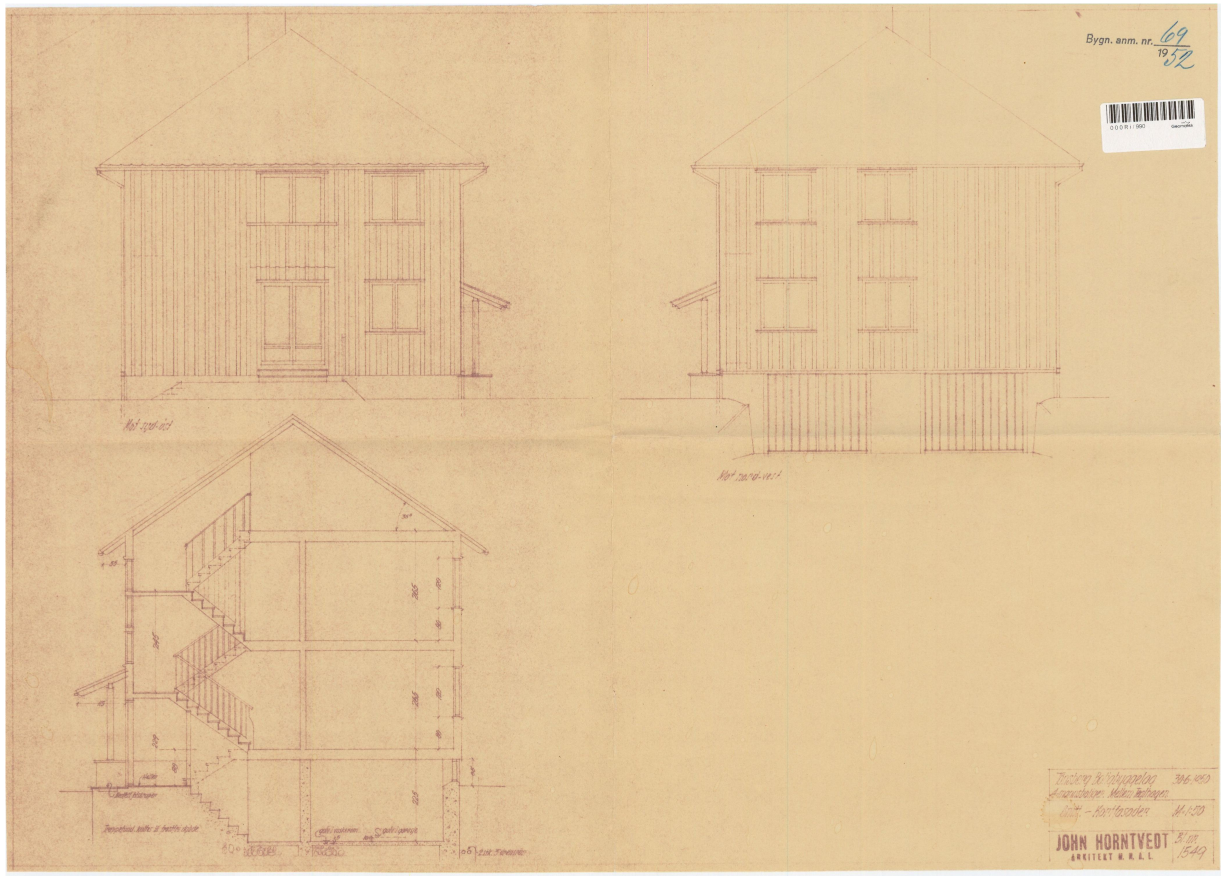
I henhold til bystyrets vedtak av 1. desember 1947 godtas følgende erklæring:

Overfor Den Norske Stats Husban k vedtar Tønsberg kommune som grunneier at så lenge det på bygning på tomtene Gyldenløves gate 18, 18a, 20 og 22, Welhavens vei 4, Camilla Collets vei 2,4 og 6 hviler lån til banken skal

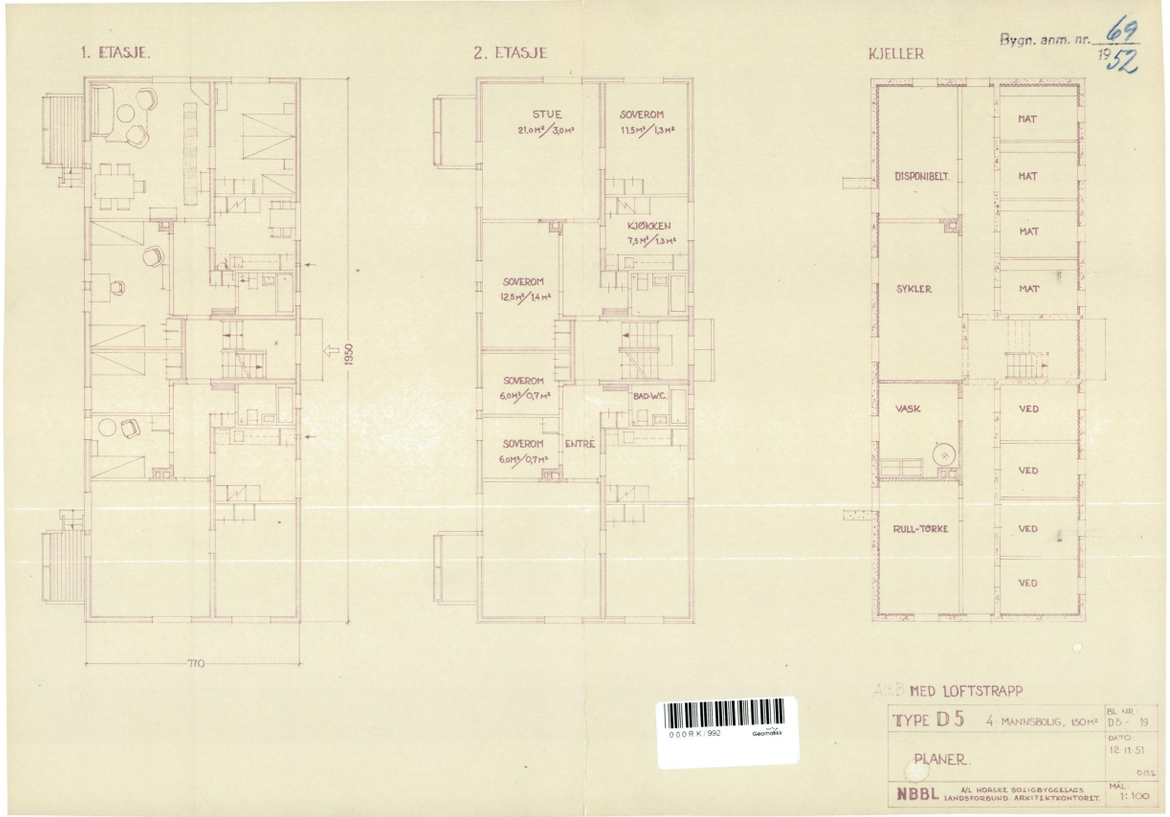
1) tomten ikke forlanges ryddet.
2) banken i tilfelle av salg av pantet være berettiget til å overdra festeretten på samme måte som festeren er efter kondisjonernes § 8, og
3) kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil et år.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 6. januar 1953.

Emil Stang Lund
ordfører.


Bygn. anm. nr. 69
1952
Tønsberg Boligbyggelag 30-6-1950
4-mannsboliger. Mellem Teglhagen.
Snitt. – Kortfasader M=1:50
JOHN HORNTVEDT
ARKITEKT M. N. A. L.
Bl. nr. 1549

Bygn. anm. nr. 69
1952
ØST.
NORD.
SNITT
VEST.
SYD
Alt. B. MED LOFTSTRAPP
TYPE D 5. 4-MANNSBOLIG, 150 M²
BL. NR. D5 – 20
FASADER OG SNITT.
DATO: 14-11-51
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET
MÅL. 1:100.

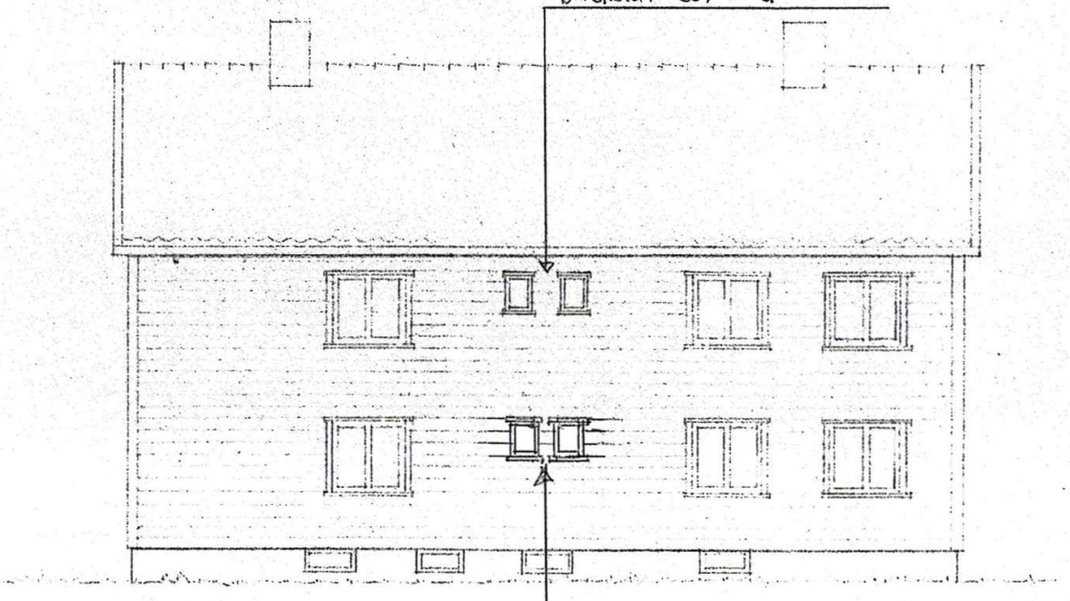


01 U J R / 86247
1010/128/0/0. 1010/166/0/0 2006 6 -

Vedlegg 5

VEST.

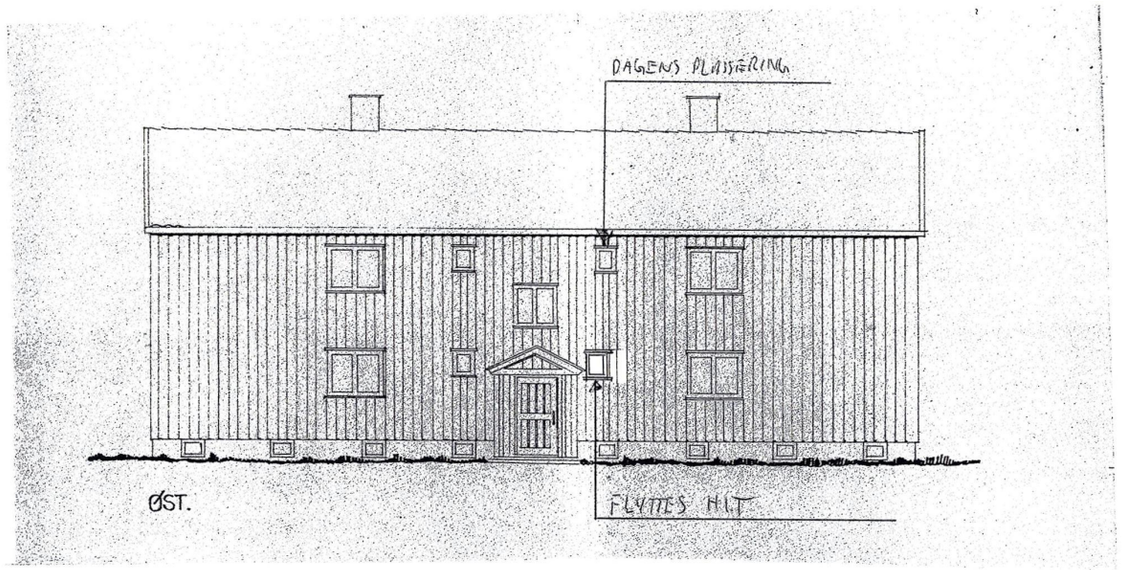
DAGENS LØSNING



ØST.

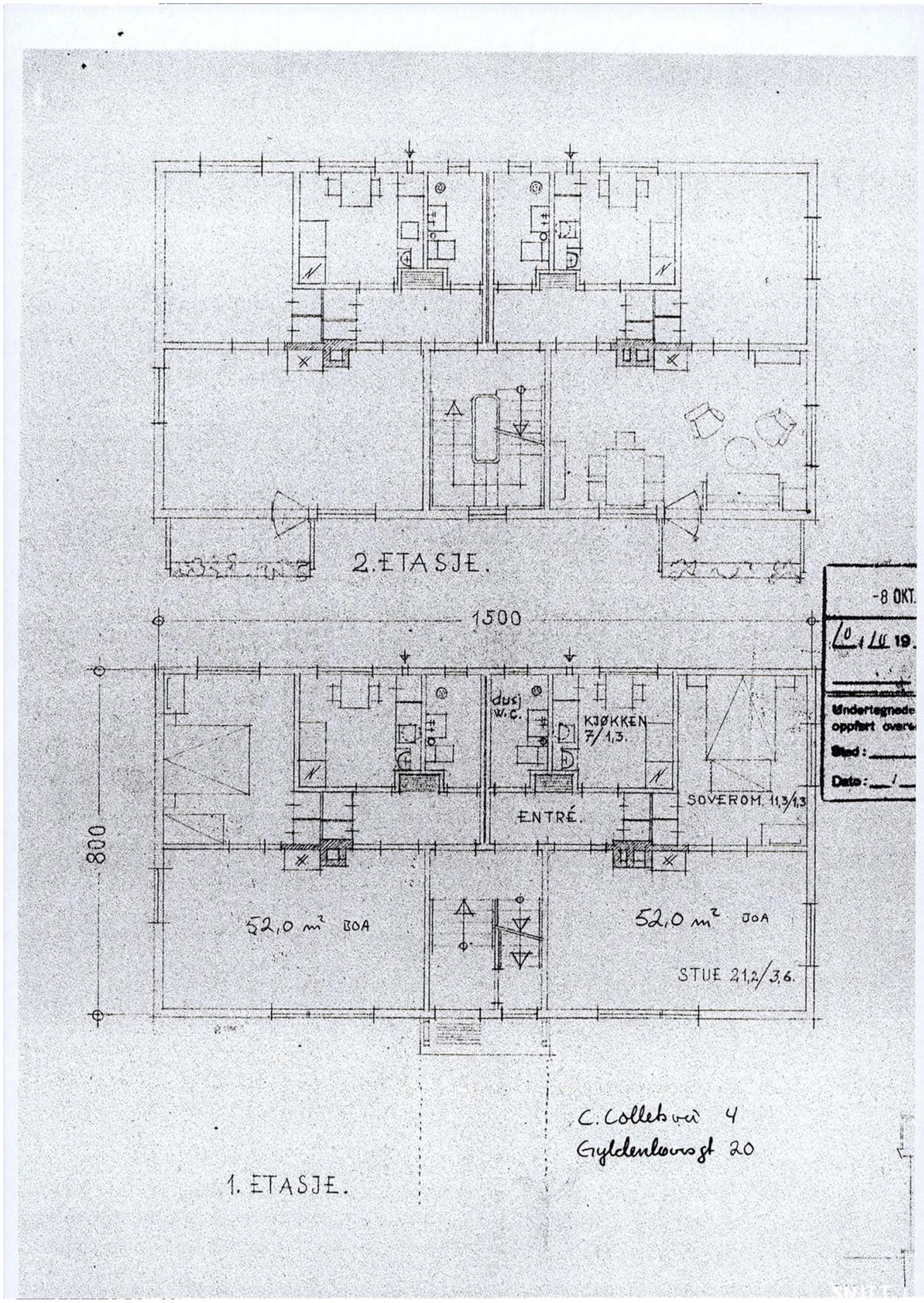
VINDUENE SETTES TILBAKE

C. Collettivi 4
G[illegible]



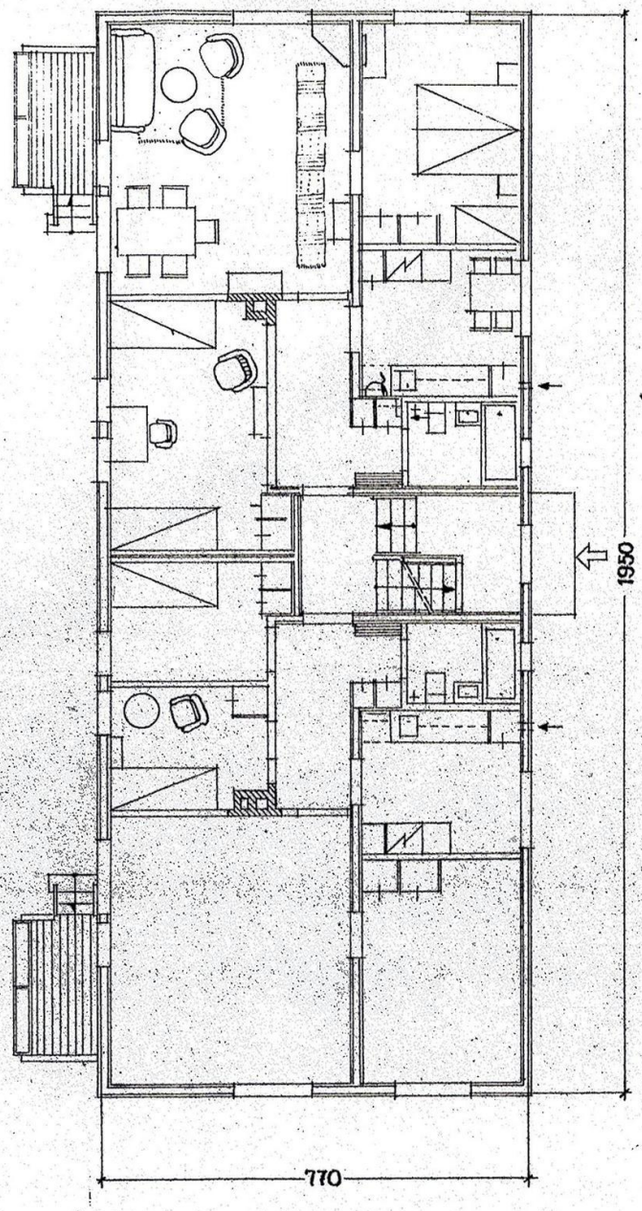
Vedlegg 6

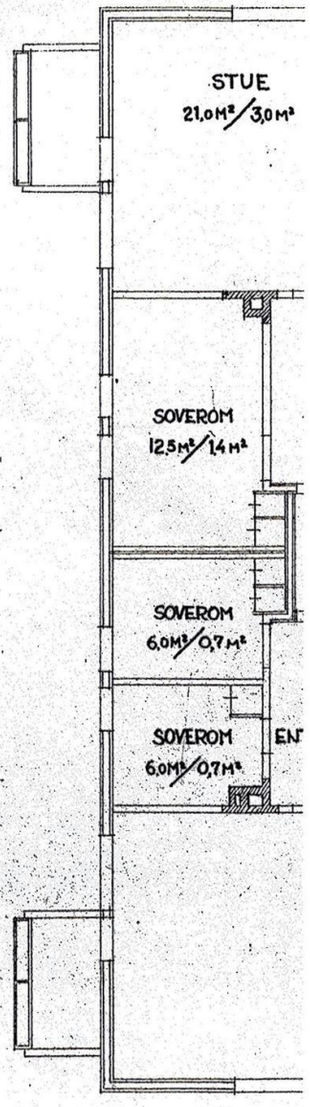
Vethavensvei 4
C. Collettsvei 2-6-10



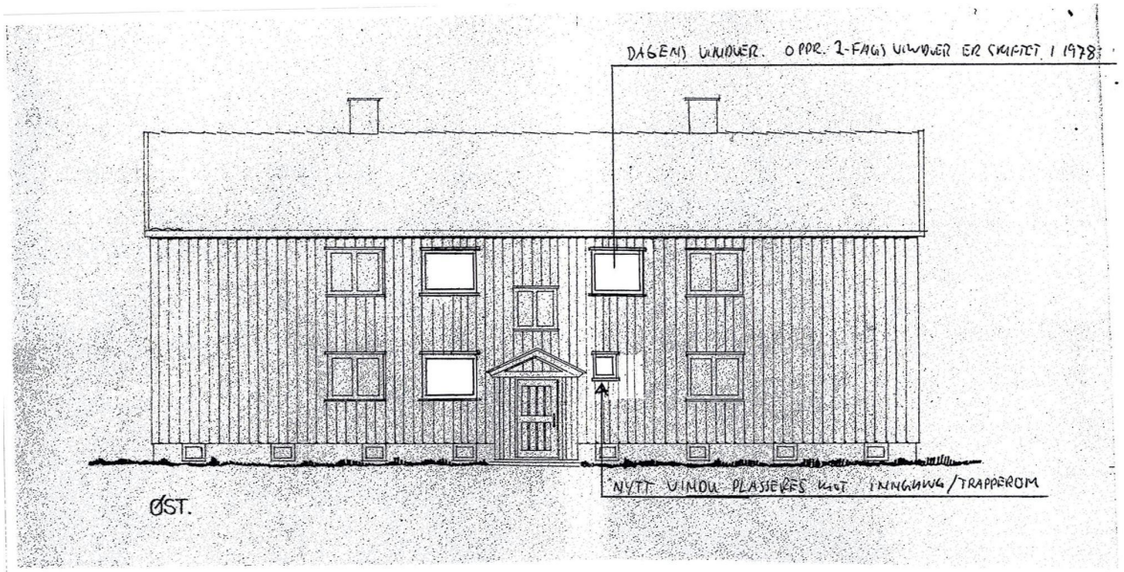
C. Colletsvei 4
Gyldenløvesgt 20

1. ETASJE. + 2. ETG



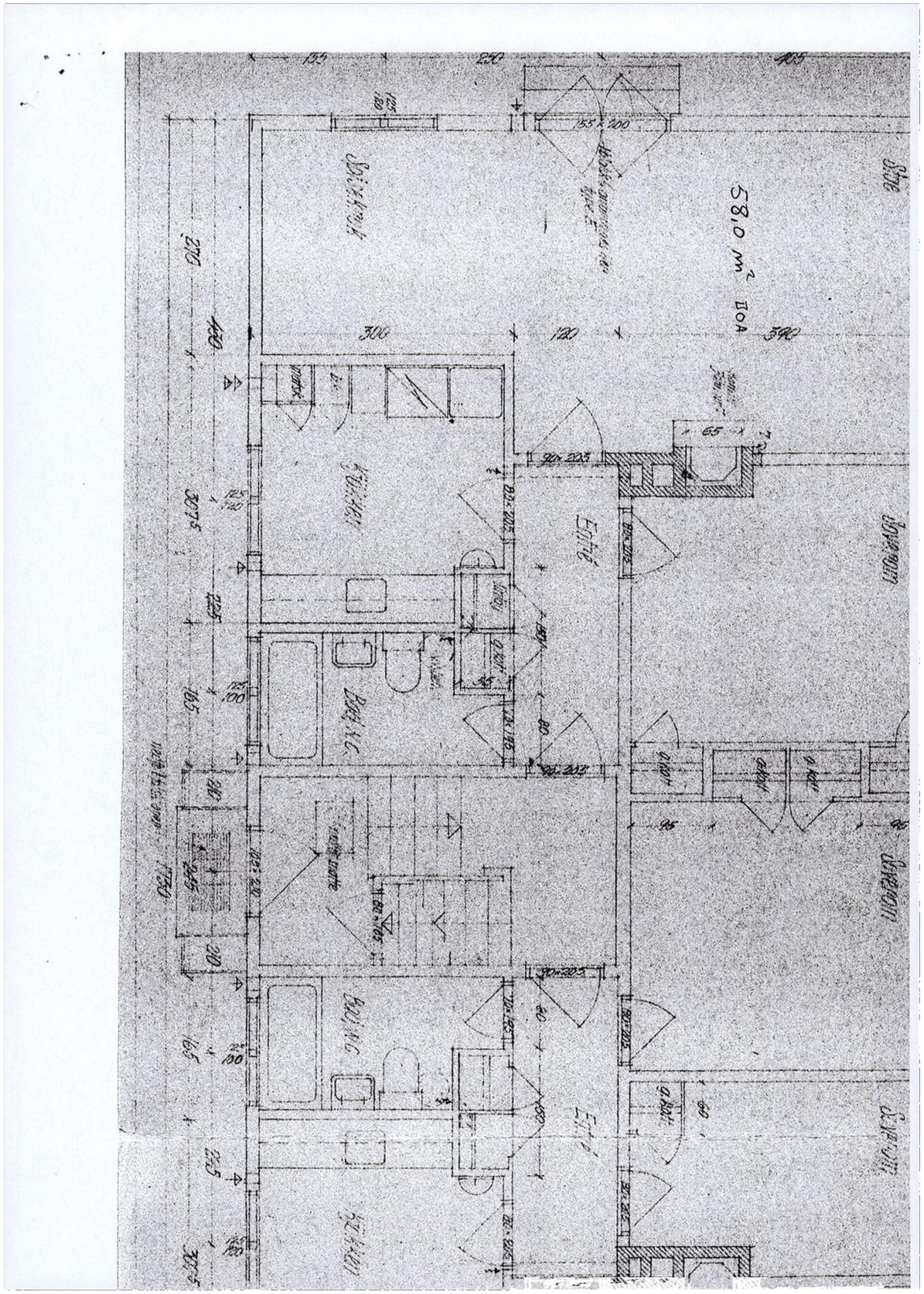


Welhavens vei 4
C. Colletts vei 2-6-10



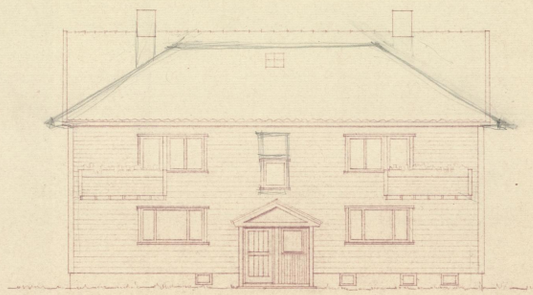
Gyldenløvesgate 18 + 18 B

Vedlegg 7

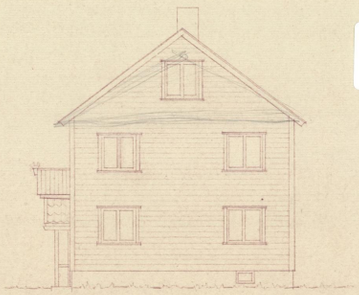


Bygn. anm. nr. 68 / 1952

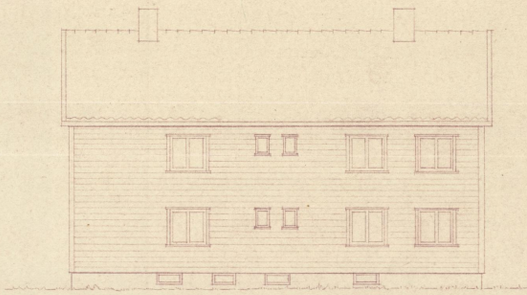
000R5/977 Geomatikk



VEST.



SYD.



ØST.

NORD.

FASADER

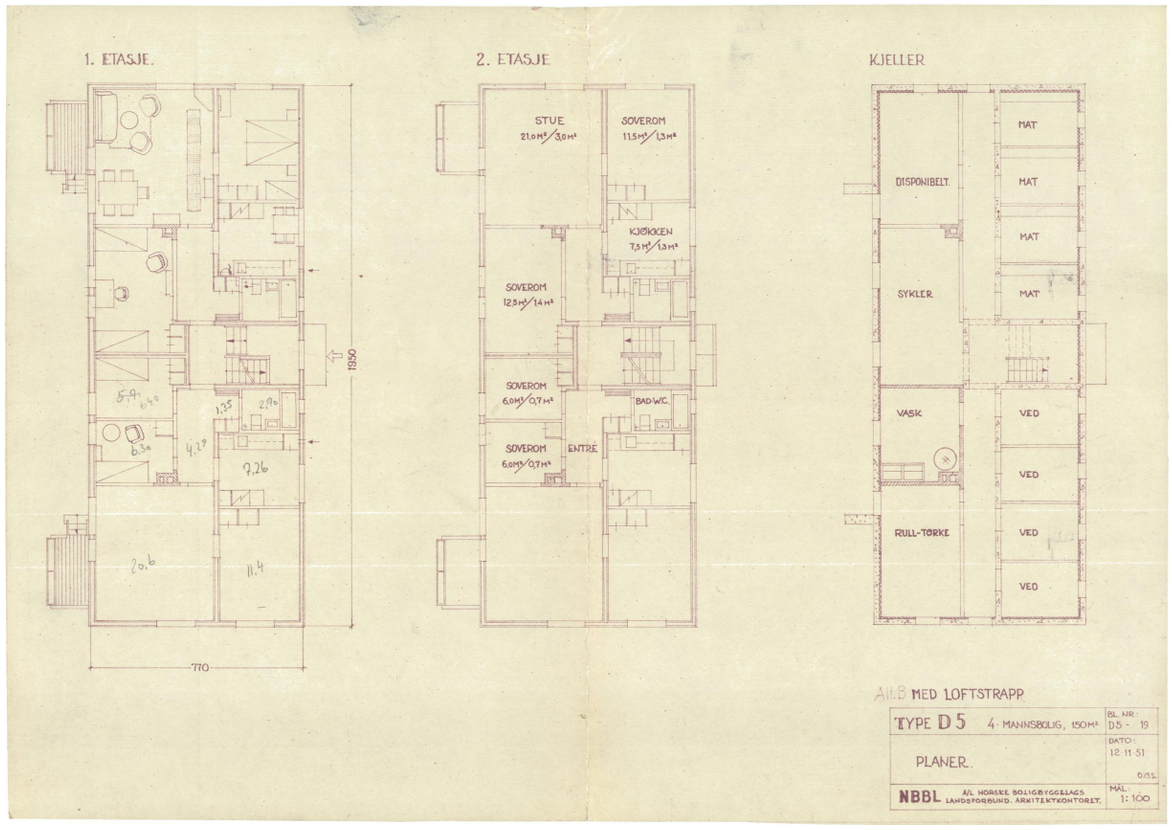
FORANDRET TYPE 6300. 120 M²

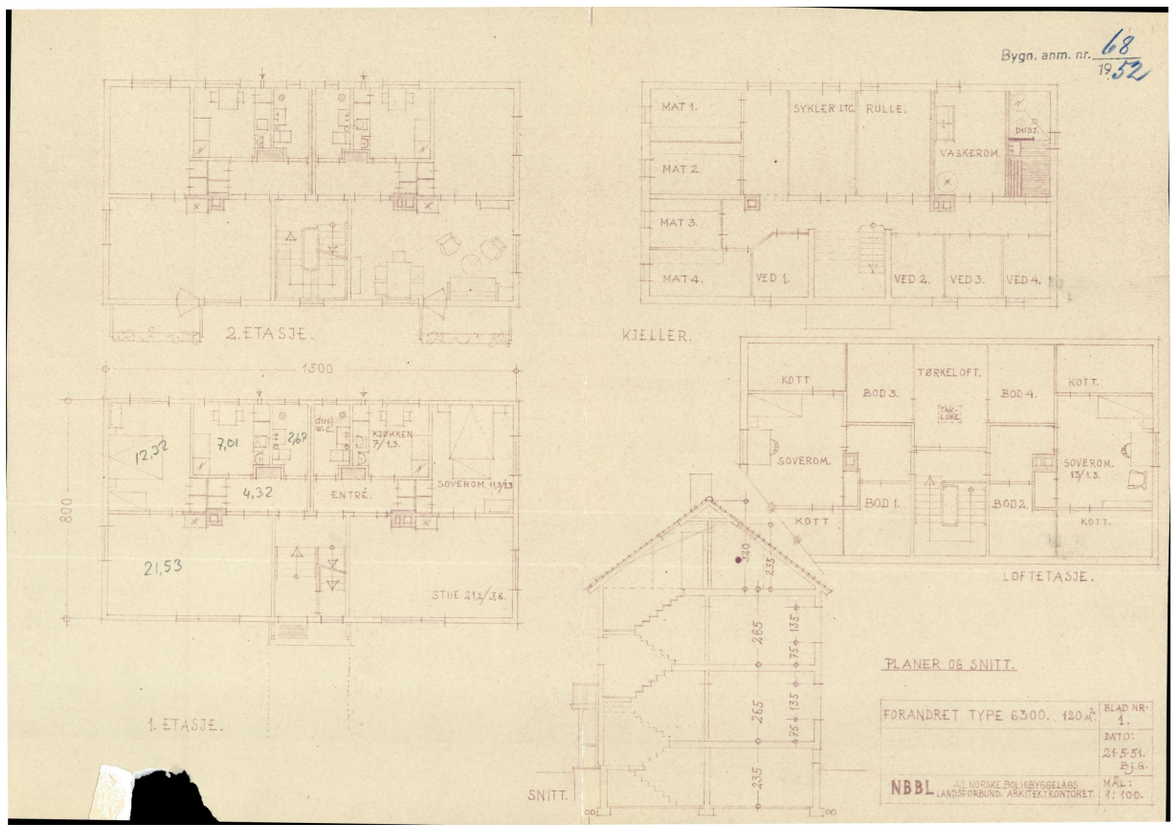
BLAD NR. 2.

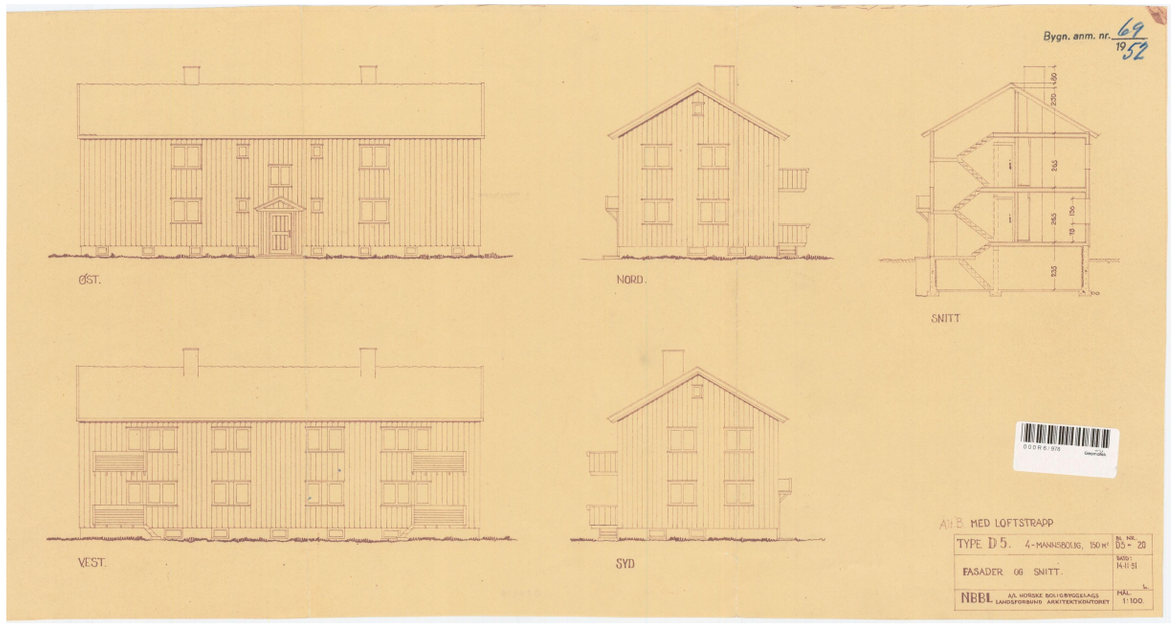
DATO 21.5.51 28.5.51

NBBL AV NORSKE BOLIGBYGGELAG LANDSFORBUND, ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1:100.


1. ETASJE.
2. ETASJE
KJELLER
STUE
21,0M²/3,0M²
SOVEROM
11,5M²/1,3M²
KJØKKEN
7,5M²/1,3M²
SOVEROM
12,3M²/1,4M²
SOVEROM
6,0M²/0,7M²
BAD/WC.
SOVEROM
6,0M²/0,7M²
ENTRÉ
DISPONIBELT.
SYKLER.
VASK
RULL-TØRKE
MAT
MAT
MAT
MAT
VED
VED
VED
VED
1350
770
5,9
6,40
1,35
2,90
6,30
4,29
7,26
20,6
11,4
AII.B MED LOFTSTRAPP.
TYPE D 5
4-MANNSBOLIG, 150M²
PLANER.
BL. NR.: D5 - 19
DATO: 12.11.51
NBBL
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.
MÅL: 1:100

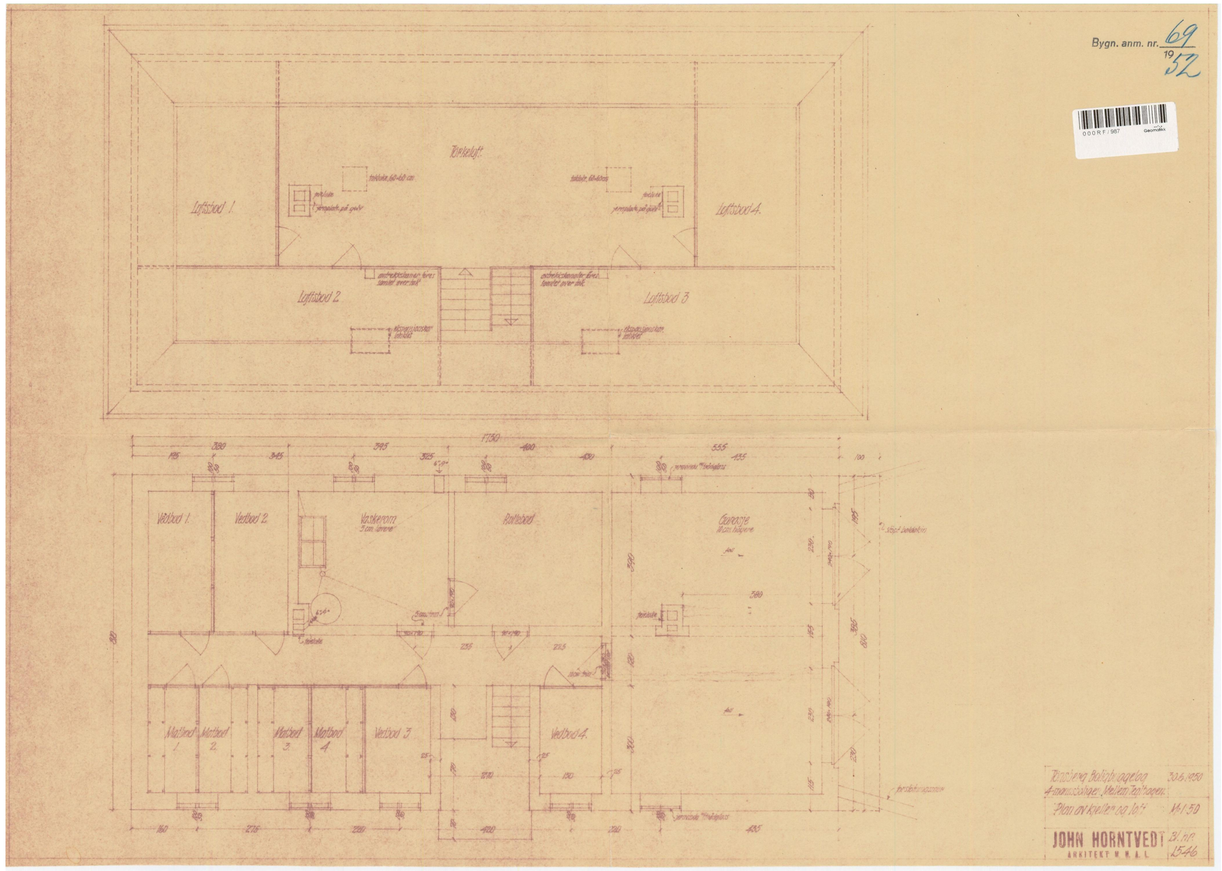

Bygn. anm. nr. 68/1952
2. ETASJE.
1500
800
12,32
7,01
2,67
dusj
W.C.
KJØKKEN
7,13.
4,32
ENTRÉ.
SOVEROM 11,1/13
21,53
STUE 21,1/3,6.
1. ETASJE.
MAT 1.
SYKLER ETC.
RULLE.
DUSJ.
VASKEROM.
MAT 2.
MAT 3.
MAT 4.
VED 1.
VED 2.
VED 3.
VED 4.
KJELLER.
KOTT.
BOD 3.
TØRKELOFT.
TAK LUKE
BOD 4.
KOTT.
SOVEROM.
BOD 1.
BOD 2.
SOVEROM. 13/1.3.
KOTT.
KOTT.
LOFTETASJE.
SNITT.
320
235
265
135
75
135
265
235
PLANER OG SNITT.
FORANDRET TYPE 6300. 120 M².
BLAD NR. 1.
DATO: 21.5.51. Bj.g.
NBBL
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.
MÅL: 1:100.

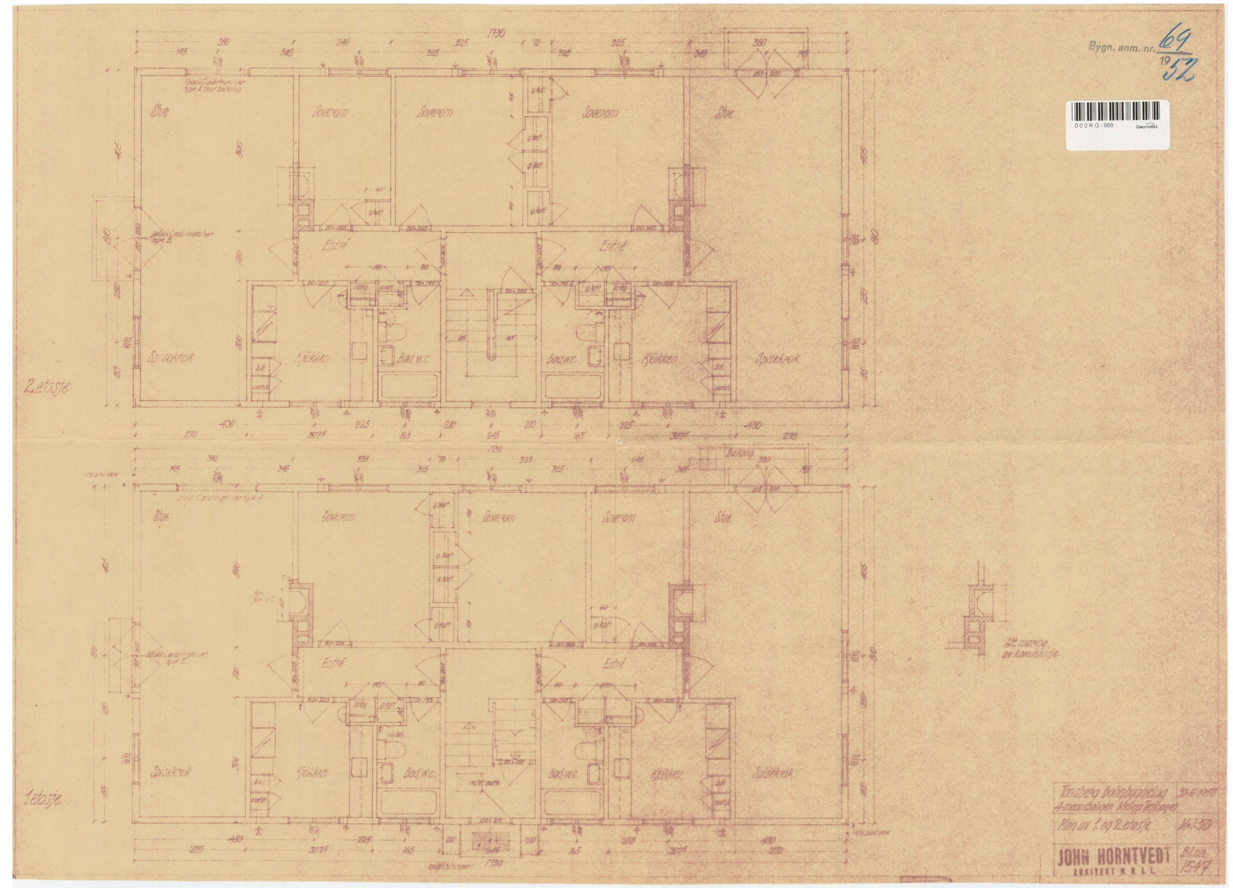


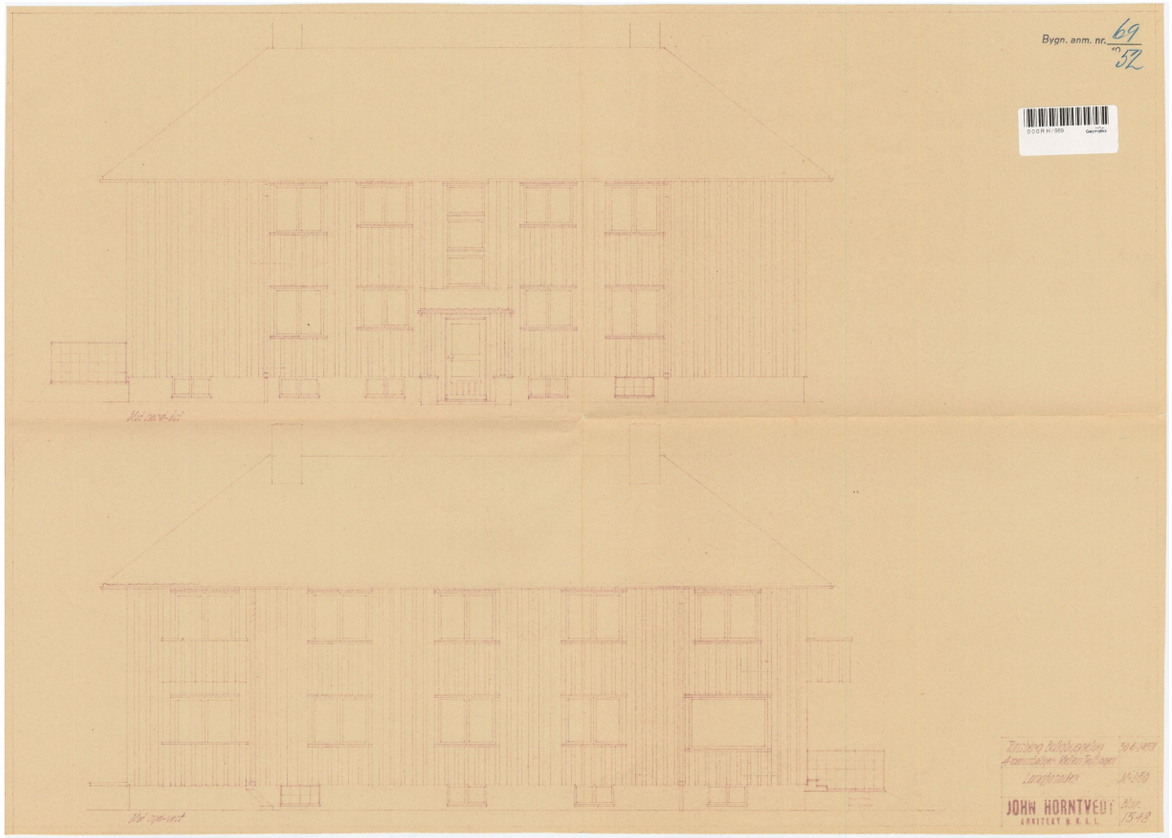
000QG/952 Geomatikk

GODKJENT
Bygningssjefen i Tønsberg
den 11/3-85 J.nr. C 41/85

Bygn. sjef. i Tønsberg
28 FEB 1985
Mottatt:
Arkivnr.:


Bygn. anm. nr. 69
1952
Loftsbod 1
Loftsbod 2
Loftsbod 3
Loftsbod 4
Vaskerom
Garasje
Tönsberg Boligbyggelag
4-mannsboliger. Mellem Teglhagen.
30.6.1950
Plan av kjeller og loft
M 1:50
JOHN HORNTVEDT
ARKITEKT M. N. A. L.
Bl. nr.
1546


Bygn. anm. nr. 69
1952
2. etasje
1. etasje
Stue
Soverom
Entré
Kjøkken
Bad w.c.
Spisekrok
Tönsberg Boligbyggelag
4-mannsboliger. Mellem Teglhagen
30-6-1950
Plan av 1. og 2. etasje
M 1:50
JOHN HORNTVEDT
ARKITEKT M. N. A. L.
Bl. nr.
1547



000QH/953 Geomatikk

68/52

Ferdigattest

meddelt for det for Tønsberg Boligbyggelag utført v/ tömmermester Arne Gusdal Gyldenlöves gt. 18a

anmeldte bygningsarbeide på

nemlig Oppförelse av 4-mannsbolig i tre. Bebygget areal = 140 m².

Tønsberg den 20. mars 1953

Gebyr kr. 35.–
+ Tillegg " 17,50
Tils kr. 52,50

Kjell hier.

Arnt Hjelle

Z Eiendom AS
v/Hazar Ahmed
Postboks 55, 3106 NØTTERØY
E-post: WM202_3000118@usermail.webmegler.no

7352776 3121/4 25.08.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.08.2023.

Boligselskap:	3121 Gyldenløve Borettslag
Organisasjonsnr:	953.208.431
Andelseier:	Michael Østli Mia Charlott Iversen
Leieobjektnr:	4
Adresse:	Gyldenløvesgate 18 A, 3117 TØNSBERG
Andelsnummer:	4
Borettsinnskudd:	kr 3.400,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 587761.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Borettslaget har avtale med Canal Digital vedrørende kabel-TV og internett (grunnpakke). Avtalen er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan bestille tillegg til avtalen, og betaler selv for dette.
- Vannsjekken er utført høsten 2016 og sikkerhetsrabatt på forsikringspremien blir innført fom 2017.
- OPAS Vestfold AS har foretatt vedlikeholdsbefaring september 2016. Se avtaler.
- Rehabilitering av rør, rørstammer, rørforgreninger og bad ble vedtatt på e.o. generalforsamling 1.10.2020. Rehabiliteringen er kostnadsestimert til 12 mill og finansieres med låneopptak. Ferdigstilt november 2021
- Strømforbruk til nye v.v.beredere belastes borettslagets regnskap. Dette innkreves av alle beboerne via felleskostnadene fom 2023 etter husleiebrøken.
- Det finnes begrensede garasjeplasser for leie. Kan leies etter ansienitetsprinsippet. Ta kontakt med styret for søknad.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK02-98207746592	A	11.518.124,-	25 år 3 md.	12		Flyt	5,25%
* OBBK03-98207949612	A	11.450.353,-	27 år 9 md.	12		Flyt	5,25%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.602,– pr. md.
Herav:

Felleskostnad	6.101,-
Mediaprodukter	501,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	352,-	17.178,-	54.236,-	632.254,-

Festetomt utgjør 29 022 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK02-98207746592	298.637,-	1.820,-
* OBBK03-98207949612	296.844,-	1.730,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 596.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2023

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Fred-Arne Østrem tlf.33 30 94 73 ev. pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tania Duarte Andersen Camilla Colletts Vei 4, 3117 TØNSBERG, e-post: taniaandersen@hotmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.215,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.769,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.769,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens

tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1250,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via **https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.** Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.769,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.769,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.215,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER

GYLDENLØVE BORETTSLAG

HVORDAN KAN VI SKAPE HYGGE, TRIVSEL OG ORDEN I BORETTSLAGET?

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

Revidert 22.02.2022

HUSORDENSREGLER

1. Hver enkelt borettshaver bør sørge for at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.

2. TV og lydanlegg må brukes hensynsfullt, og dempes etter kl. 23.00 slik at det ikke forstyrrer andre.

3. På helligdager og offentlige høytidsdager unngår vi å bruke maskiner som kan støye for naboene.

4. Beboerne bør sørge for at utearealer alltid er ryddige og pene.

5. Borettshavere i hvert hus har i felleskap ansvar for vask av trappeoppgang, og at kjeller og loft vaskes ved behov.

6. Sikkerhet: Det er tillatt å henge opp skoskap i yttergang dersom de ikke er til sjenanse for naboene. Videre skal skapene kunne lukkes igjen og dybden på skapene skal være maks 30 cm. Skapet skal lett kunne fjernes for utrykningspersonell. Annen oppbevaring av eiendeler i oppgangene skal unngås på grunn av brannvern.

7. Parkering innen eiendommen må skje på en hensynsfull måte og ikke være til hinder for annen ferdsel, spesielt for snørydding om vinteren og søppelbilen. Vi unngår å kjøre bil og parkere på gangveiene.
   Bileiere som har garasje, bør bruke denne i størst mulig grad. Vi lukker og låser garasjene, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

8. Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom.

9. Dyrehold er tillatt i borettslaget dersom ikke dyreholdet er til ulempe for andre beboere. Det er tillatt å ha inntil to husdyr per andel. Styret skal orienteres skriftlig før dyr anskaffes.

10. I borettslaget har vi kildesortering. Det vil si at restavfall, matavfall, papir, plast, glass og metall legges i egne dunker som står utenfor hvert hus. Borettshavere i hvert hus har i felleskap ansvar for at det er tilgang til avfallsdunkene gjennom vinteren.

Revidert 22.02.2022

Vedtekter

for Gyldenløve Borettslag org nr 953208431
vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.mai 2013, sist endret den 9. mars 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gyldenløve borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører 17.04.2010 tidligere Tønsberg og Nøtterø Boligbyggelag

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(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 èn 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 èn 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.

(4) 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.

(5) Nekter 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.

(6) 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.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn 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.

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. Borett 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk 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 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 2 andre medlemmer med 2 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Gyldenløve Borettslag

---

Møtedato: 23.03.2023
Møtetidspunkt: 17:30
Møtested: **Bydelshuset, Tollbodgaten 19, (storsalen)**

Til stede: 9 andelseiere, ingen representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Fred-Arne Østrem.

Møtet ble åpnet av styreleder Tania Duarte Andersen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Fred-Arne Østrem foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse opprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitne ble Ingrid Kristensen og Jeanette Gundersen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 55 000,- som er i trå med budsjettet.

Vedtak: Godkjent

---

6. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Tania Duarte Andersen foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som varamedlem for 1 år, ble Amanda Gjelseth foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jørgen Orre foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som delegert til generalforsamlingen i OBOS ble ingen valgt.

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Amanda Gjelseth og Jørgen Orre.

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Fred-Arne Østrem /s/

Protokollvitne 1
Navn: Jeanette Gundersen /s/

Protokollvitne 2
Navn: Ingrid Kristensen /s/

Årsmøte 2023

3121 Gyldenløve Borettslag

Til andelseierne i Gyldenløve Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 23. Mars 2023 kl. 17:30 i Bydelshuset, Tollbodgaten 19, (storsalen)

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gyldenløve Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Husmøte

Styret inviterer til husmøte etter generalforsamlingen

En god anledning til å høre om hva som er av prosjekter i borettslaget

Velkommen til Bydelshuset, Tollbodgaten 19, Tønsberg

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Gyldenløve Borettslag
avholdes torsdag 23. Mars 2023 kl. 17:30 i Bydelshuset, Tollbodgaten 19, (storsalen)

Til behandling foreligger:

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret
- **B)** Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 2 år
- **B)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- **C)** Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- **D)** Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 13.03.2023
Styret i Gyldenløve Borettslag

Tania Duarte Andersen Knut Arild Evensen Jeanette Gundersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tania Duarte Andersen	Camilla Colletts Vei 4
Styremedlem	Knut Arild Evensen	Gyldenløves Gate 22
Styremedlem	Jeanette Gundersen	Gyldenløves Gate 18
Varamedlem	Amanda Gjelseth	Gyldenløves Gate 20
Varamedlem	Ingrid Thagaard Kristensen	Gyldenløves Gate 18 A
Varamedlem	Anette Stordal	Camilla Colletts Vei 2

Valgkomiteen

Amanda Gjelseth	Gyldenløves Gate 20
Ingrid Thagaard Kristensen	Gyldenløves Gate 18 A
Anette Stordal	Camilla Colletts Vei 2

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har følgende e-post adresse: gyldenlove@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 Gyldenløve Borettslag
Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.
Gyldenløve Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 953208431, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1010 128 166 230 238

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

Gyldenløve Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift 2022 - 2023

Det har gjennom året 2022 ikke vært gjennomført større prosjekter i borettslaget.
Borettslagets største kostnad var bygging av nye bad i 2021.
Det som har opptatt styret mest har vært å se på strømutgiftene til varmtvann da dette nå går over felleskostnadene. Årsaken til dette var innføring av felles varmtvannstank i kjelleren i hvert hus.

Vedlikehold må ses på i et evighetsperspektiv

Gjennom året kommer alltid løpende utgifter i form av terrassedør som går i stykker, utgangsdør som må byttes, trær og busker som må beskjæres, batteri i brannalarm må skiftes, algevekst som må vaskes av yttervegger, rensing av takrenner, reparere ødelagt taksten etc. Dette bekostes over våre driftsinntekter som kommer gjennom felleskostnader.

Framtidige prosjekter

Det er i borettslaget ikke lagt opp til noen store prosjekt i 2023. Styret vil måtte velge mellom noen mindre oppgaver som er absolutt nødvendig å få oversikt over og gjennomføre.

Informasjon om borettslaget til nye og gamle beboere

Prosjekter som er gjennomført i borettslaget startet med utskiftning av alle vinduer og terrassedører 2007. Drenering rundt alle hus er gjennomført. Innsettelse av piperør i alle hus ble pålagt og montert inn etter krav fra Tønsberg brannvesen. Ny kledning på alle hus er gjennomført på grunn av råte. Det er gjort utskiftning av gamle ledninger i kjeller, loft og trappeoppganger. Brannvarslere ble installert i alle leiligheter og oppganger. Det er bygget nye balkonger. Takstein ble i 2018 vasket og behandlet for å skulle kunne vare de neste 10år. Alle kjellervinduer er byttet da dette var fra 50-tallet. Det siste store prosjektet var nye baderom og utskiftning av røropplegget i alle hus.

På vegne av
Styret i Gyldenløve borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 037 200 til større vedlikehold som bl.a. omfatter infrastruktur el-bil samt til å dekke borettslagets serviceavtaler og løpende vedlikehold.

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.
Strømforbruk til nye v.v.beredere belastes borettslagets regnskap. Dette blir innkrevet av alle beboerne via felleskostnadene fom 2023.

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

Lån
Gyldenløve Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
98207746592	11 660 149,00	28.02.23	309 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,35% flytende rente
98207949612	11 570 069,00	28.02.23	339 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,35% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

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

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

Budsjettet er basert på 5,61 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023 samt økning i mediapakke til kr 501,- pr måned fom 1.3.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Gyldenløve Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gyldenløve Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 0WEKM-75H2D-WSX4N-VMZFU-DUPMT-EXL2Z

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: 0WEKM-75H2D-WSX4N-VMZFU-DUPMT-EXL2Z

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: 9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-03-10 13:45:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0WEKM-75H2D-WSX4N-VMZFU-DUPMT-EXL2Z

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

GYLDENLØVE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 208 431, KUNDENR. 3121

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.		**1 746 730**	**2 673 825**	**1 746 730**	**1 751 285**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		629 752	-12 406 647	394 145	-797 527
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	12 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-586 654	-483 942	-595 000	-452 000
Innsk. øremerk. bankkto		-38 543	-36 506	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 555**	**-927 095**	**-200 855**	**-1 249 527**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 751 285**	**1 746 730**	**1 545 875**	**501 758**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 806 334	1 964 491
Kortsiktig gjeld	-55 049	-217 761
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 751 285**	**1 746 730**

GYLDENLØVE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 208 431, KUNDENR. 3121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 887 510	2 533 884	2 884 000	3 064 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 887 510**	**2 533 884**	**2 884 000**	**3 064 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-5 959	-10 774	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-139 645	-136 240	-139 500	-104 750
Konsulenthonorar	6	-9 134	-4 815	-6 000	-8 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	7	-94 375	-13 243 865	-353 200	-1 037 200
Forsikringer		-125 286	-118 442	-123 000	-133 922
Festeavgift		-111 950	-111 950	-112 000	-112 000
Kommunale avgifter	8	-391 524	-375 353	-385 000	-400 000
Energi/fyring		-233 109	-184 042	-95 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 355	-188 393	-197 000	-213 500
Andre driftskostnader	9	-226 638	-185 712	-178 200	-241 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 608 930**	**-14 629 541**	**-1 664 855**	**-2 587 527**
DRIFTSRESULTAT		**1 278 580**	**-12 095 657**	**1 219 145**	**476 473**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 551	3 766	0	0
Finanskostnader	11	-662 379	-314 756	-825 000	-1 274 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-648 828**	**-310 990**	**-825 000**	**-1 274 000**
ÅRSRESULTAT		**629 752**	**-12 406 647**	**394 145**	**-797 527**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap	629 752	0

GYLDENLØVE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 208 431, KUNDENR. 3121
BALANSE

EIENDELER	Note	2022	
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		2 328 177	2 328 177
Øremerkede bankinnskudd	18	296 759	258 409
Miljøbankkonto, øremerket		38 788	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 663 724**	**2 586 586**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		116 258	0
Driftskonto OBOS-banken		376 366	1 961 230
Sparekonto OBOS-banken		1 313 710	3 261
SUM OMLØPSMIDLER		**1 806 334**	**1 964 491**
SUM EIENDELER		**4 470 058**	**4 551 077**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	13	-19 035 162	-19 664 914
SUM EGENKAPITAL		**-19 031 562**	**-19 661 314**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	23 267 576	23 854 230
Borettsinnskudd	15	140 400	140 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	38 595	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 446 571**	**23 994 630**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 821	158 466
Påløpte renter		5 228	2 548
Annen kortsiktig gjeld		0	56 748
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 049**	**217 761**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 470 058**	**4 551 077**
Pantstillelse	17	25 140 400	25 140 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 1.3.2023, styret i Gyldenløve borettslag

Tania Duarte Andersen /s/ Knut Arild Evensen /s/ Jeanette Gundersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 656 618
Mediaprodukter	189 432
Garasjeleie	94 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 940 310**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-52 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 887 510**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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 55 000.
I tillegg har styret fått dekket mat, lokale for kr 6 492, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 959.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 259
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 134**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 457
Drift/vedlikehold VVS	-5 858
Drift/vedlikehold elektro	-30 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 147
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 468
Kostnader dugnader	-9 529
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-94 375**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-391 524
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-391 524**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 181
Driftsmateriell	-3 085
Lyspærer og sikringer	-2 122
Vaktmestertjenester	-193 961
Andre fremmede tjenester	-1 407
Kontor- og datarekvisita	-1 038
Kopieringsmateriell	-530
Trykksaker	-1 267
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 492
Andre kontorkostnader	-3 350
Porto	-760
Bank- og kortgebyr	-2 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-226 638**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	559
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 992
SUM FINANSINNTEKTER	**13 551**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-332 610
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-269 660
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 805
Renter på leverandørgjeld	-304
SUM FINANSKOSTNADER	**-662 379**

NOTE: 12
AKSJER OG ANDELER
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1997	2 328 177
SUM BYGNINGER	**2 328 177**

Gnr.1010/bnr.128, 166, 230, 238
Tomten er festet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 005 937	
Nedbetalt i år	313 636	
		-11 680 427

OBOS banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	139 833	
Nedbetalt i år	273 018	
		-11 587 149
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 267 576**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-140 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-140 400**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-38 595
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-38 595**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	140 400
Pantelån	23 267 576
TOTALT	**23 407 976**

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

Bygninger	2 328 177
TOTALT	**2 328 177**

NOTE: 18
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.
Kr 296 758,99 kto 1320

296 759

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tania Duarte Andersen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Knut Arild Evensen

Jeanette Gundersen

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Amanda Gjelseth
2. Pål A. Skaufjord

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Gyldenløve Borettslag

Amanda Gjelseth
Ingrid Thagaard Kristensen
Anette Stordal

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587761. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering
Se styrets beretning på s.5.

3121 Gyldenløve Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Gyldenløve Borettslag avholdes torsdag 1. oktober 2020 kl. 18:00 på parkeringsplass.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. FORSLAG

A) Rehabilitering av rør, avløp samt baderom
Flertallskrav: alminnelig flertall av de fremmøte

B) Eventuell langtidsleie av leiligheter i prosjekttiden
*eks: Grand Apartments, Wilhelmsen House
ekstra kostnad ca kr 500 000,-
Orientering blir gitt.

Tønsberg 22.9.2020
I styret for Gyldenløve Borettslag

Tania Duarte Andersen Adelheid Iversen Jørgen Orre

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

På beboermøte etter generalforsamlingen i 2019 ble det informert om prosjekt rehabilitering av vann og avløpsstammer i boligene.

Her ble det informert om rørfornying av avløpsstammer og rehabilitering av baderommene, med ny vanntilførsel og nye avløpsrør samt nye baderom med varmekabler i gul, flis på gulv og vegger, ny vegghengt wc, dusjkabinett og servant med møbel.

Styret har engasjert OBOS prosjekt AS til å utarbeide beskrivelse og totalrehabilitering av baderommene i samtlige leiligheter i Gyldenløve Borettslag.

Det er innhentet pristilbud fra 5 entreprenører med priser fra 10.5 millioner til 16,5 millioner.
Vi har tatt utgangspunkt i et budsjett på 12 millioner.

Prosjektet må lånefinansieres, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene med ca 25%.

Styret hovedargumenter for å gjennomføre prosjektet er:

- bygningene er fra 1953-54, rørenes levetid er 60 år og det er på tide å bytte disse
- baderommene har forskjellig utførelse, med og uten membran på badegulv og vegger
- å reparere hvert enkelt tilfelle når lekkasje oppstår vil bli veldig kostbart
- lekkasjer kan skade leiligheten under og reparasjon av dette vil fellesskapet måtte bekoste. Forsikringsselskaper vil på grunn av rørenes alder si at borettslaget må rehabilitere rørene for å få forsikringsdekning på skader.
- eventuell rørfornying vil bare erstatte avløpsrør og ikke vannledninger
- ved en total rehabilitering vil baderommene bli oppdatert til dagens krav

Estimerte felleskostnader ved prosjektet:

låneopptak	kr 12 000 000
rente	1,85 %
nedbetalingstid	30 år
lånetype	annuitet

dagens felleskost. inkl. media	ny felleskostn. inkl. media	m/langtidsleie av leilighet *
kr 4 408	**kr 5 477**	kr 5 500
kr 4 913	**kr 6 114**	kr 6 140
kr 5 625	**kr 6 985**	kr 7 041

(regneeksempel er oppgitt med dagens lånebetingelser, med forbehold om endringer)

Registreringsblankett ved ekstraordinær generalforsamling i Gyldenløve Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Gyldenløve Borettslag

…….. **Eiers signatur**

…… **(Dato)**

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Gyldenløve Borettslag avholdes torsdag 1. oktober 2020 kl. 18:00 på parkeringsplass.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. FORSLAG

A) Rehabilitering av rør, avløp samt baderom
Flertallskrav: alminnelig flertall av de fremmøte

B) Eventuell langtidsleie av leiligheter i prosjekttiden
*eks: Grand Apartments, Wilhelmsen House
ekstra kostnad ca kr 500 000,-
Orientering blir gitt.

Tønsberg 22.9.2020
I styret for Gyldenløve Borettslag

Tania Duarte Andersen Adelheid Iversen Jørgen Orre

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

På beboermøte etter generalforsamlingen i 2019 ble det informert om prosjekt rehabilitering av vann og avløpsstammer i boligene.

Her ble det informert om rørfornying av avløpsstammer og rehabilitering av baderommene, med ny vanntilførsel og nye avløpsrør samt nye baderom med varmekabler i gul, flis på gulv og vegger, ny vegghengt wc, dusjkabinett og servant med møbel.

Styret har engasjert OBOS prosjekt AS til å utarbeide beskrivelse og totalrehabilitering av baderommene i samtlige leiligheter i Gyldenløve Borettslag.

Det er innhentet pristilbud fra 5 entreprenører med priser fra 10.5 millioner til 16,5 millioner.
Vi har tatt utgangspunkt i et budsjett på 12 millioner.

Prosjektet må lånefinansieres, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene med ca 25%.

Styret hovedargumenter for å gjennomføre prosjektet er:

- bygningene er fra 1953-54, rørenes levetid er 60 år og det er på tide å bytte disse
- baderommene har forskjellig utførelse, med og uten membran på badegulv og vegger
- å reparere hvert enkelt tilfelle når lekkasje oppstår vil bli veldig kostbart
- lekkasjer kan skade leiligheten under og reparasjon av dette vil fellesskapet måtte bekoste. Forsikringsselskaper vil på grunn av rørenes alder si at borettslaget må rehabilitere rørene for å få forsikringsdekning på skader.
- eventuell rørfornying vil bare erstatte avløpsrør og ikke vannledninger
- ved en total rehabilitering vil baderommene bli oppdatert til dagens krav

Estimerte felleskostnader ved prosjektet:

låneopptak	kr 12 000 000
rente	1,85 %
nedbetalingstid	30 år
lånetype	annuitet

dagens felleskost. inkl. media	ny felleskostn. inkl. media	m/langtidsleie av leilighet *
kr 4 408	**kr 5 477**	kr 5 500
kr 4 913	**kr 6 114**	kr 6 140
kr 5 625	**kr 6 985**	kr 7 041

(regneeksempel er oppgitt med dagens lånebetingelser, med forbehold om endringer)

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Gyldenløve Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Gyldenløve Borettslag

…….. ……
Eiers signatur **(Dato)**

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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. AVTREKKSVIFTER 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: OPPDRAG:

Gyldenløves gate 18A, 3117 Tønsberg 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.

91

Oppdragsnummer: 2230355

Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.09.2023 09:29

Hazar Ahmed

Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon 94 13 13 19
Epost hazar@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy

org.nr. 982 832 632

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

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71