



EIENDOM
2005



Nordlysveien 12D - Tønsberg

Nordlysveien 12D, 3113 Tønsberg

Prisantydning: kr 3 950 000,- + omk.

Primærrom: 130 kvm

BRA: 141 kvm

Eiendomstype: Rekkehus

VELKOMMEN TIL NORDLYSVEIEN 12D





KORT OM EIENDOMMEN

Populært enderekkehus over 3 plan, meget barnevennlig, stor terrasse, vedovn og garasje. Må sees!

Oppdragsnummer 2230420
Gnr.: 154, Bnr.: 178, Andelsnr.: 20 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Nordlysveien 12D, 3113 Tønsberg
Prisantydning 3 950 000,-
Omkostninger 6 132,-
Totalpris inkl. omk. 4 161 132,-
Mnd. fellesutgift 5 000,-

P-rom/BRA 130 kvm/141 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 14 183 kvm
Eierform tomt Fellestomt
Boligtype Rekkehus
Byggeår 1970
Eierform Borettslag

Energimerking Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F









NÆROMRÅDET

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i solrike og svært barnevennlige omgivelser på Nedre Råel - et strategisk beliggende område med tilknytning til turområder, samt sjø og strand. Kort avstand til idrettsanlegg, flotte tur- og rekreasjonsområder samt dagligvareforretning, ellers kort vei til barne- og ungdomsskole og flere barnehager.

Sykkelavstand til flotte strender og til Tønsberg sentrum med alt av fasiliteter. Nærmeste badeplass på Nes er kun 4 minutter unna på sykkel. Gangavstand til Kilden kino og Kilen handelsområde. Gode bussforbindelser.









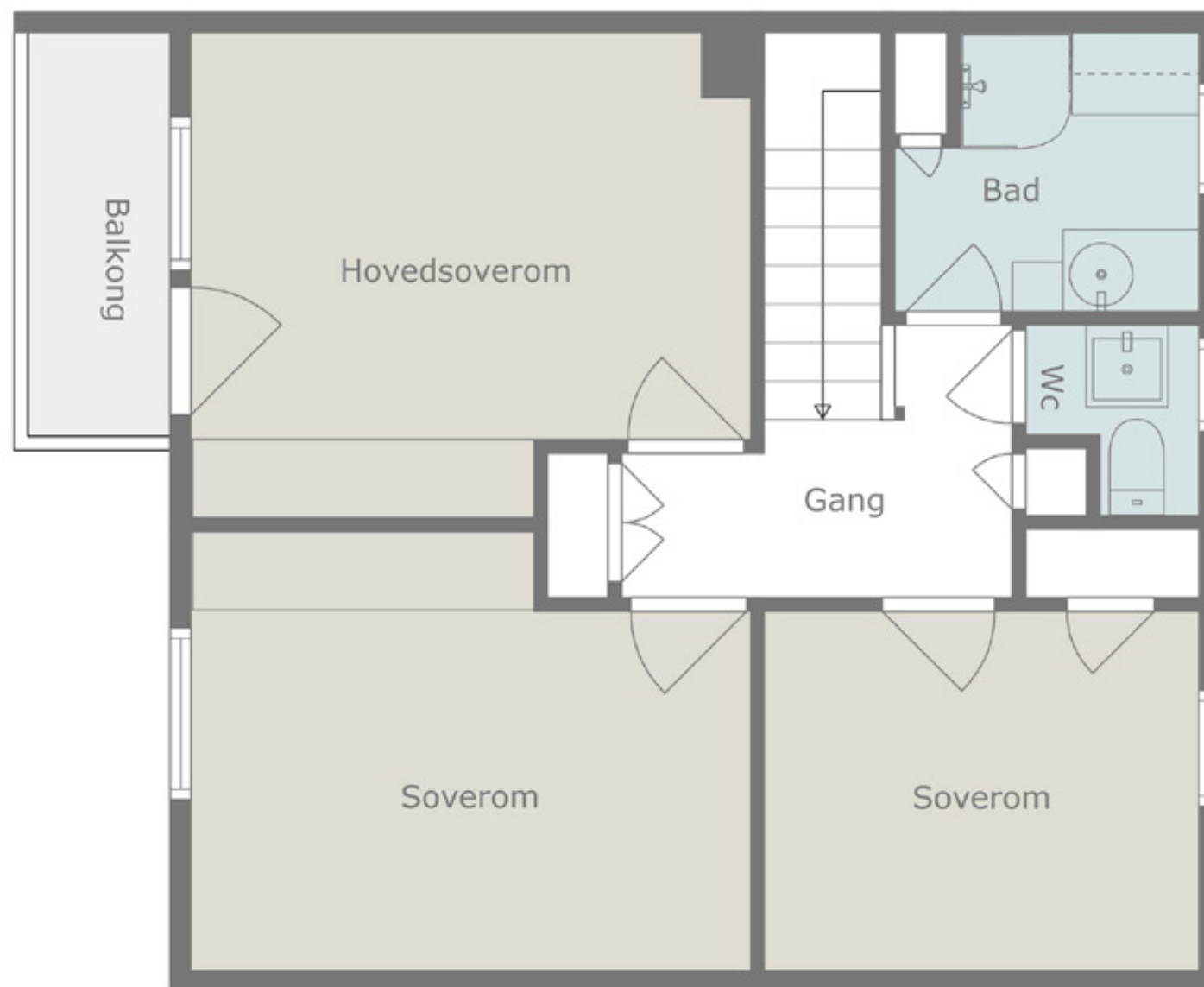


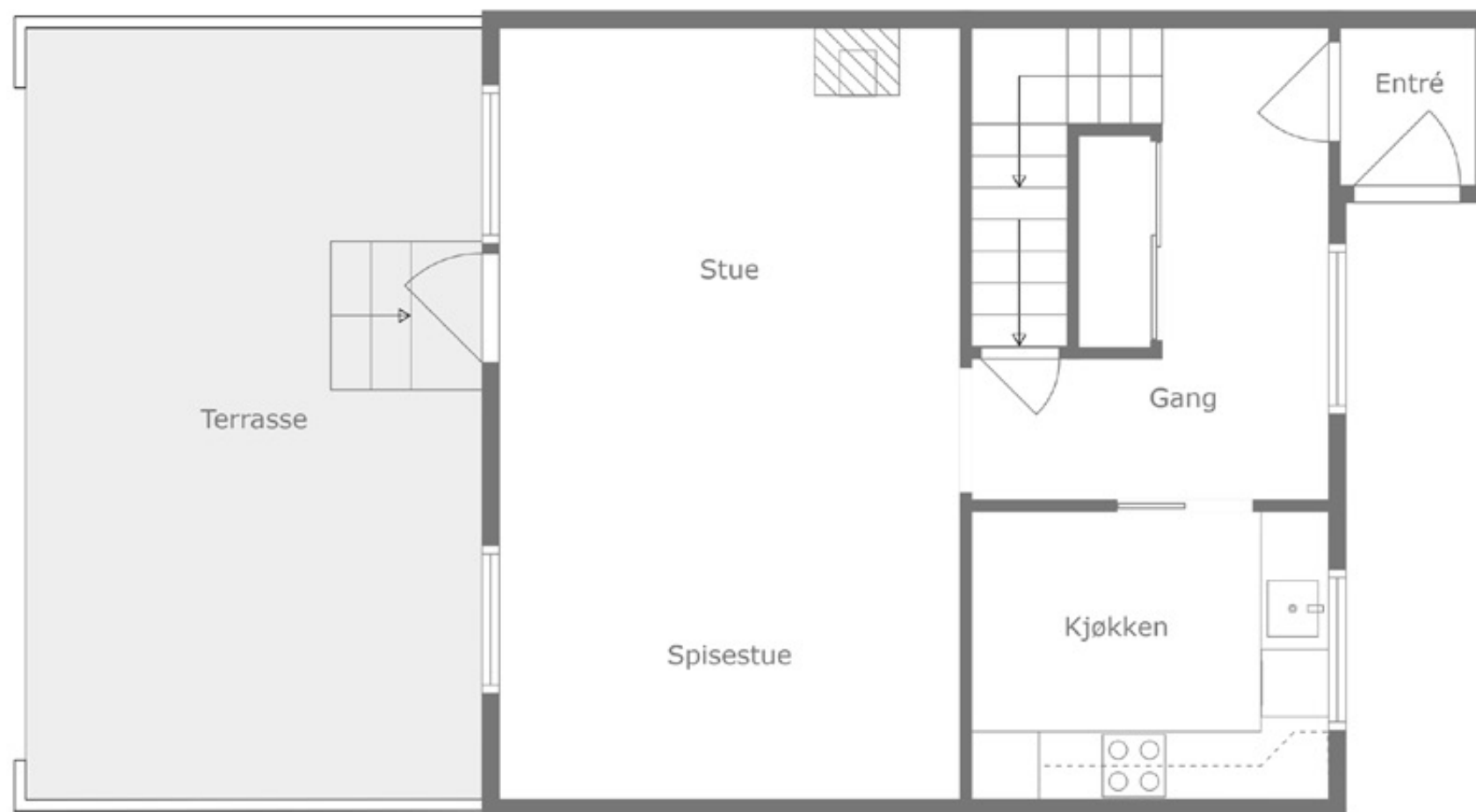


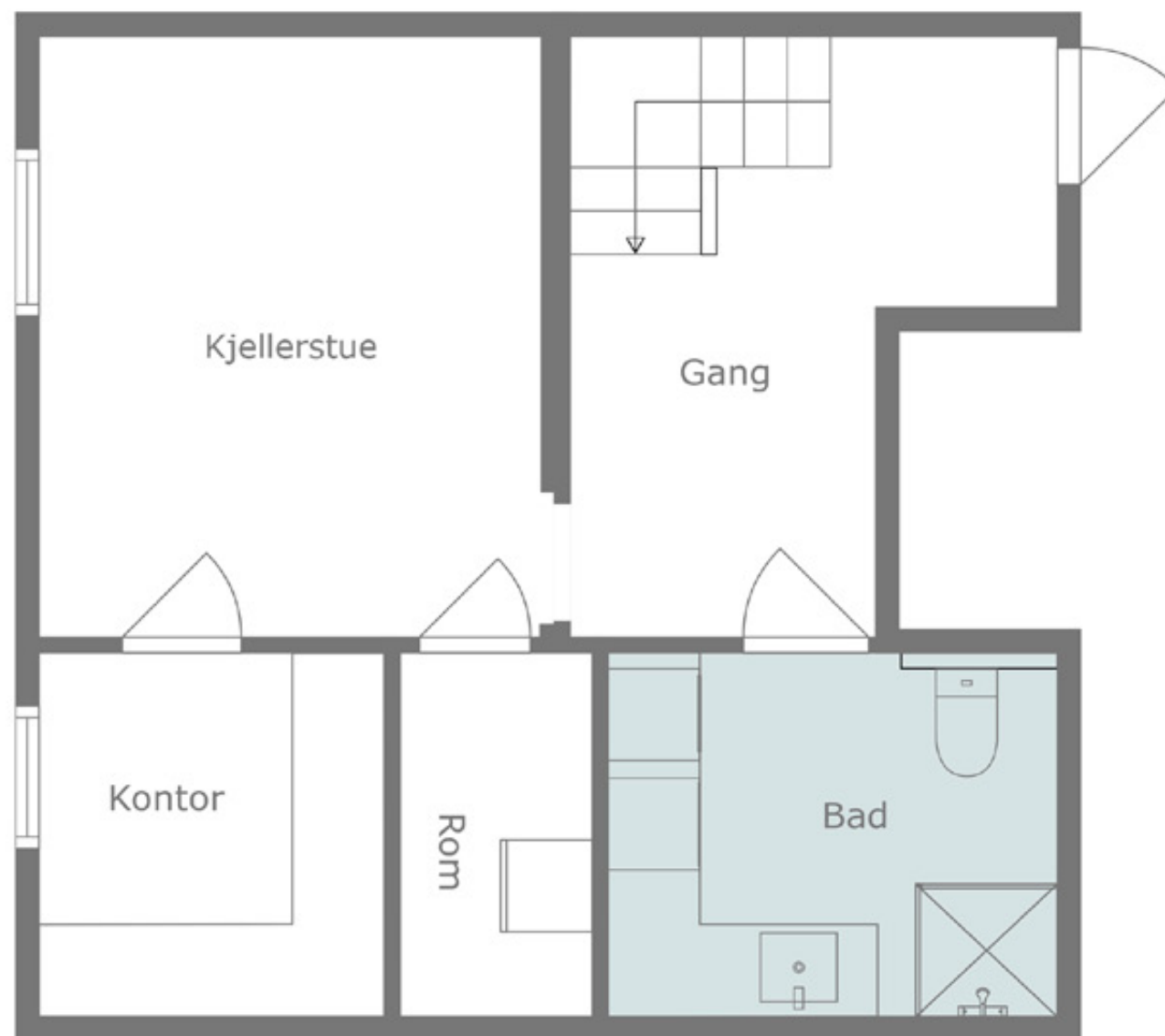












NORDLYSVEIEN 12D

Nabolaget Råel - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

	Liabakken Linje 111	6 min 0.5 km
	Tønsberg stasjon Linje RE11	8 min 3.4 km
	Sandefjord lufthavn Torp	25 min

SKOLER

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 87 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 19 klasser	5 min 2.2 km
Husvik skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	6 min 2.7 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 36 klasser	17 min 1.3 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 4.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	10 min 3.8 km

«Fint, barnevennlig, trivelig folk, nært til skog og til strand.»

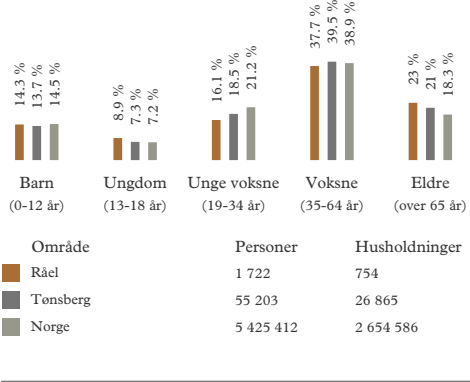
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Regnbuen (0-5 år) 64 barn	1 min 0.1 km
Slagen barnehage (1-5 år) 127 barn	11 min 0.8 km
Glitne kanvas-barnehage (0-5 år) 77 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Meny Tolvsrød	23 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING
Lett 90/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 88/100

SPORT

Tellusveien Fagervik Balløkke Ballspill	5 min 0.3 km
Elihu volleyballbane Sandvolleyball	8 min 0.6 km
SPREK Fritid Tønsberg	20 min
Level treningssenter	22 min

BOLIGMASSE

58% enebolig
15% rekkehus
13% blokk
14% annet

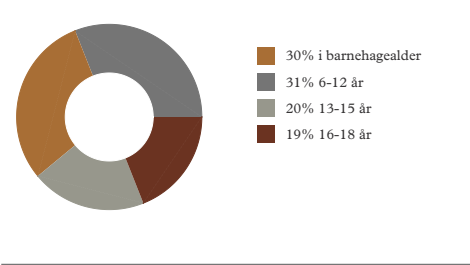
«Sentralt, kort vei til både sentrum og alt annet, rolig, et bra sted for barn å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

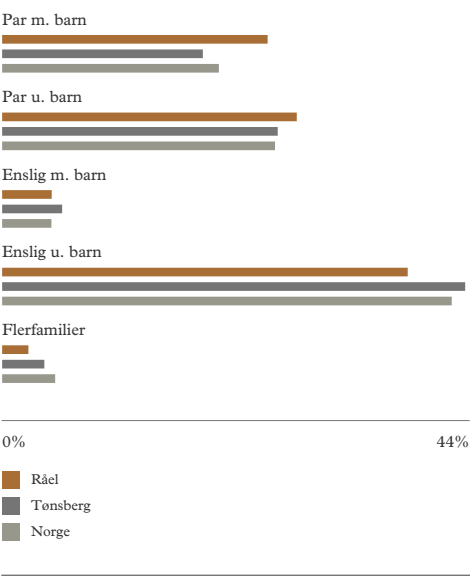
VARER/TJENESTER

Olsrød senter	22 min
Boots apotek Olsrød	23 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

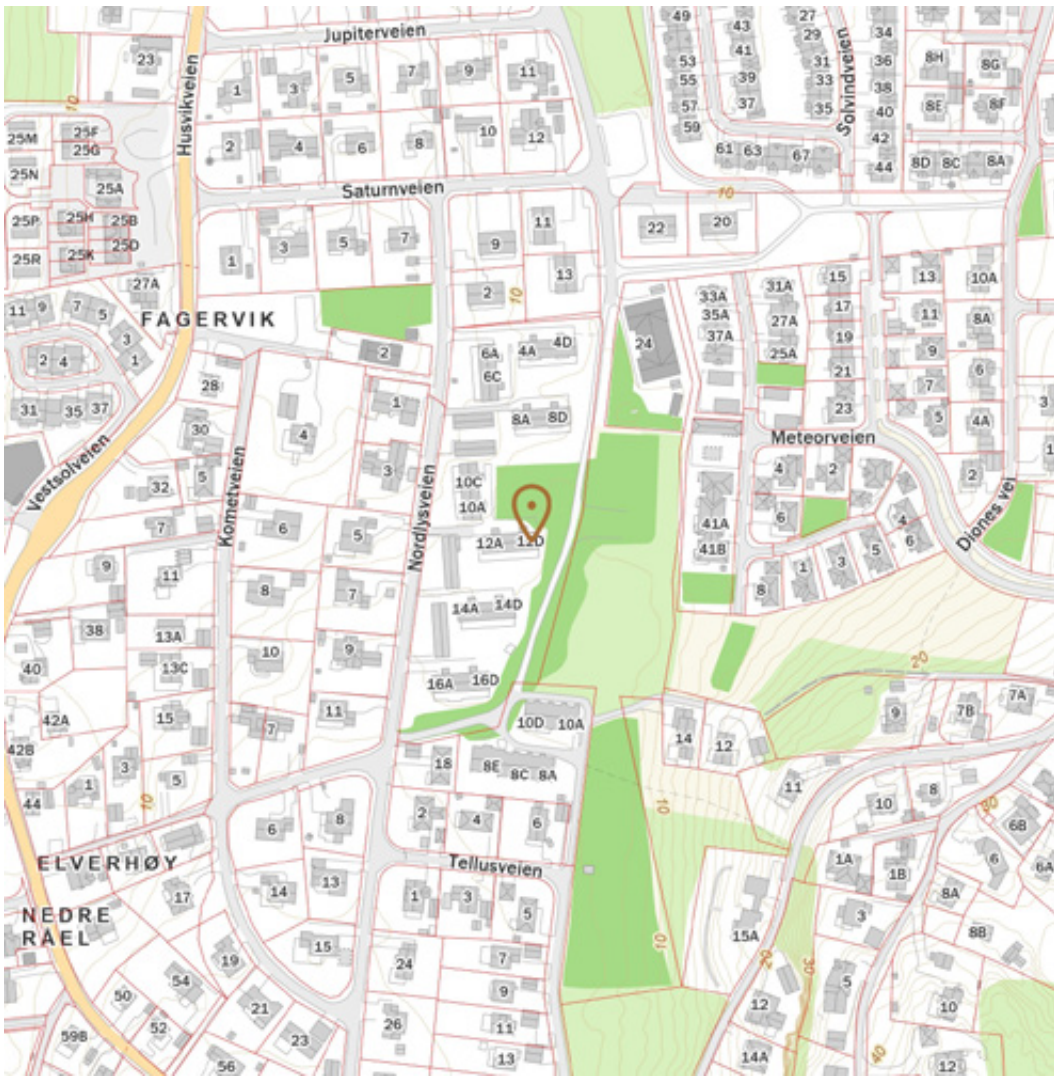


SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

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



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

OPPDRAKSNUMMER

2230420

TYPE BOLIG

Populært enderekkehus over 3 plan, meget barnevennlig, stor terrasse, vedovn og garasje.

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TØNSBERG - NEDRE RÅEL

ADRESSE

Nordlysveien 12D
3113 Tønsberg
1. etasje

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskiltet fra Z-eiendom.

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i solrike og svært barnevennlige omgivelser på Nedre Råel - et strategisk beliggende område med tilknytning til turområder, samt sjø og strand. Kort avstand til idrettsanlegg, flotte tur- og rekreasjonsområder samt dagligvareforretning, ellers kort vei til barne- og ungdomsskole og flere barnehager.

Sykkelavstand til flotte strender og til Tønsberg sentrum med alt av fasiliteter. Nærmeste badeplass på Nes er kun 4 minutter unna på sykkel. Gangavstand til Kilden kino og Kilen handelsområde. Gode bussforbindelser.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Rekkehus borettslag, oppført i 1970. Modernisert i de senere årene.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter. Nedre Råel Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 853887412, og ligger i TØNSBERG kommune.

Gårds- og bruksnummer: 154 / 178

Selger har renoverte kjelleretasjen mellom 2021 og 2023. Delvis egeninnsats og innleid hjelp. Nytt vaskerom/bad i 2022. Bytte av vann og avløpsrør. Satt inn vannskap og alle vannledninger lagt rør-i-rør.

Drenering: under terrassene (2013) og på endevegg (2023) som del av bytte av avløp.

Sikringsskap byttet i 2022/23 utført av Kolpus Elektro.

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken.

INNHold

1. etasje inneholder:

Gang. Moderne kjøkken, gang, stue med utgang til solrik terrasse og hagedel.

2. etasje inneholder:

3 soverom, hvorav 1 med utgang til balkong, gang, bad/wc med dusjkabinett.

Kjeller inneholder:

Gang, nyoppusset kjellerstue, vaskerom/bad med gulvvarme, bod og arbeidsrom.

Garasjeplass til felles garasjeanlegg. Gjort klart for el-billading i regi av brl.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 3, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 130 kvm, Bruksareal: 141 kvm

1.etasje: 49/49 Kvm P-rom/ BRA

2.etasje: 48/ 48 Kvm P-rom/ BRA

Kjelleretasje: 33/ 44 Kvm P-rom/ BRA

STANDARD

En flott rekkehusleilighet som holder normal god standard og som gir et meget godt inntrykk. Boligen har i løpet av 2018 fått nye gulv i gang, stue og kjøkken med varmefolie. De fleste vegger i boligen er nymalte. I kjeller er det nytt vaskerom med dusj/toalett, samt at nyoppbygd kjellerstue og gang med varmekabler.

Det er også byttet stuevinduer samt alle vinduer i kjeller (2018). Videre så er det utstrakt bruk av downlights i boligen.

Nytt sikringsskap og sjult anlegg i 2018. I januar 2021 ble det lagt inn el-bil lader i garasjen.

Laget har avtale med Skagerak Fiber, altiboks, hvor grunnpakken er inkludert i fellesutgiftene. Dette er boligen som passer ypperlig til barnefamilien og her kan man fint flytte rett inn uten og måtte gjøre noe.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 10.10.23 med befaringsdato 10.10.23 fra Arild Lysebo som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 5 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.
- 12 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 6 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve

tiltak

- 3 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 for vinduer, terrasse, bad, pipe og trappegang, noe alder, derfor TG2.
TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til for bad i 2.etasjen og alder på dette badet.

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

Elektrisk. Vedovn i stuen.

Varmekabler i på vaskerom/bad. Varmefolie i gang og kjellerstue.

Nordlysveien 12D sin rapport:

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført den 21.01.21.

PARKERING

Det medfølger en garasje pr andel.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Fellestomt

FELLESAREAL OG HAGE

Eksklusiv andel av fellesarealer som er pent opparbeidet og beplantet med prydbusker, trær og plen. Asfaltert gårdsplass.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Veg - Nåværende Kommuneplan. Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan. Grønnstruktur - Nåværende Kommuneplan. Ras- og skredfare Kommuneplan. Gang/sykkelvei - Nåværende Kommuneplan.

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja
PLANID Plannavn, Reguleringsformål 3803 53028 Råel Syd: Gang-/sykkelvei.

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

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest 10.02.1970. 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: Nedre Råel Borettslag, Orgnr.: 853887412

Leilighetsnr.: 20, Andelsnr.: 20

Andel fellesgjeld: 205000

Forkjøpsrett: Ja.

Lånenummer * OBBK01-98207807273. Restsaldo 204.179,- .

Kapitalkostnad (avdrag og renter)1.457,-

Styret skal ta opp lån til finansiering av bytte av noen vinduer

og terrassedører, samt nye rør. Andel fellesgjeld vil da øke.

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

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.

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).

Styrets arbeid:

Vedlikehold

Dugnad

Skifte av 8 ytterdører

Bestilling av nytt brannvarslingsanlegg fra Avarn

Styremøter

Behandle saker fra beboere

Oppfølging av entreprenøren/kommunen kommunal gravejobb

Oppfølging av rør-arbeid , få inn tilbud, befaringer

Oppfølging av vinduer, få inn tilbud, befaringer

Halvårs fakturering av el-bil lading.

Budsjett og regnskaps møter med OBOS

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

3 950 000,- / Felleskostnader: 5 000,- pr. mnd
Inkl: drift og vedlikehold, kom avgifter, tv/internett
grunnpakke, eergi fellesområder, bygningsforsikringer, renter
og avdrag fellesgjeld, honorar styre og revisjon.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 950 000,- (Prisantydning)
205 000,- (Andel av fellesgjeld)

4 155 000,- (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)

4 161 132,- (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 : Arild Lysebo
Takstdato : 10.10.2023
Formuesverdi : 892 345,-
Sekundær formuesverdi : 3 212 443,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

FORSIKRING

IF Skadeforsikring
Polisenummer: 2012363

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som
primærbolig: 892 345,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:
3 212 443,-

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):

Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk (Kr.480)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 155 000,-)
(Kr.50.500)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 215)
Innståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Kommunale opplysninger (Kr.3 700)
Markedspakke (Kr.10 400)
Markedspakke utlegg (Kr.6 100)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.3 700)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.480)

Boligselgerforsikring -

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind.
Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du
oppdager feil eller mangler som omfattes av
avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers
overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker
forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse
begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset
til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For
kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for
boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av
forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til
Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker

og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å
gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen
er lagt ved salgsoppgaven

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

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.

OPPDRAKSANSVARLIG

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

DOKUMENTER

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Mathias Maagerø Lekven

Fullt navn på selger 2

Helene Maagerø Lekven

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Nordlysveien 12D

Postnummer

3113

Poststed

Tønsberg

Året og måneden du overtok
eiendommen

Mai 2020

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Totalrenovering av vaskerom. Bytte av vann og avløpsrør. Satt inn vannskap og alle vannledninger lagt i rør.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

2013. Drenering under terassene. Borettslagets ansvar.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler (skriv hvilke i tekstboksen)

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Under terrassene (2013) og på endevegg (2023) som del av bytte av avløp.

Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Totalrenovering. Byttet og flyttet el-skap. 2022-2023. Selger trakk rør, elektriker ferdigstilte og innsiserte arbeid gjort av selger. Arbeid utført av Kolpus Elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Totalt bytte innvendig (utenom under grunnmur, 2022 - Thorsen og Marcussen) og utvendig (høst 2023, borettslagets initiativ).

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

Nei

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Selger totalrenoverte kjelleretasjen mellom 2021 og 2023. Delvis egeninnsats og innleid hjelp. Selskaper

benyttet: Thorsen og Marcussen, Kolpus Elektro og Byggmeste Terje Heimdal.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Beskriv nærmere

Kontrollert 18.10.23 av Kolpus Eletro.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja



Beskriv nærmere

Sprekk i gulvbelegg på badet i andre etasje.

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskriv nærmere

Noe saltutslag i teknisk bod. Ingen endring siden vi flyttet inn.

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/ borettslaget?

Nei

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskriv nærmere

Avløp har krevd spyling på utsiden. Det var en feil med fall utenfor veggen (borettslagets ansvar). Utbedret høst 2023.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei



Offentlige og private forhold
Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Er det installert el-billader på eiendommen?

Nei

Vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Nei

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei



Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

Tilleggsopplysninger

Meglernes oppdragsnummer

2-23-0420

Utfylt dato

19.10.2023

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på vegne av alle eiere



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Rekkehus

Adresse
**Nordlysveien 12 D
3113 TØNSBERG
3803/154/178/0/0/0**

Rapportdato
11.10.2023

TG 0  **5**
TG 1  **12**
TG 2  **6**
TG 3  **3**
TG IU  **0**

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Befaring utført den 10.10.2023 av:



Rørleggermester Arild Lysebo
Bjerkelund-gård avd. Kvelde
Taksering

Sertifisert takstmann

Kveldeveien
183
3282 Kvelde

+4797725610
arildlysebo@outlook.com



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Tilstandsgradene	
TG 0	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har 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	Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3	Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU	Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen
- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. - Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). - Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant. - I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen. - Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.
Forutsetninger
- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. - Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten. - Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen. - Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.
Formål
Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie. For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Om boligen

Adresse: Nordlysveien 12 D , 3113, TØNSBERG

Matrikkel: 3803/154/178/0/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1970

Tomt: 14 183 m²

Hjemmelshaver(e): Mathias Magerø Lekven, Helene Maagerø Lekven

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Kjelleretasje			
Primærrom 33 m ²	Sekundærrom 11 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 44 m ²	BTA 52 m ²
Beskrivelse primærrom Gang kjellerstue bad kontor		Beskrivelse sekundærrom Boder	
1. etasje			
Primærrom 49 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 49 m ²	BTA 55 m ²
Beskrivelse primærrom Stue kjøkken gang vindfang		Beskrivelse sekundærrom 0	
2. etasje			
Primærrom 48 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 48 m ²	BTA 54 m ²
Beskrivelse primærrom 3 soverom bad wc gang		Beskrivelse sekundærrom 0	
Totalt areal			
Primærrom 130 m ²	Sekundærrom 11 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 141 m ²	BTA 161 m ²

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.

Terasse: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Pipe: Teglsteinspipe fra byggeåret.

Trapp til kjelleretasje: På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Trapp til 2. etasje: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

3

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: Sprekk i vinylbelegget på gulv ble avdekket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredsstiller krav til tetthet.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Videre dusjing direkte på overflatene frarådes.

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

10.10.23

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra 2008

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm. Terassedør fra 1991. Ytterdør i kjeller fra 2015

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

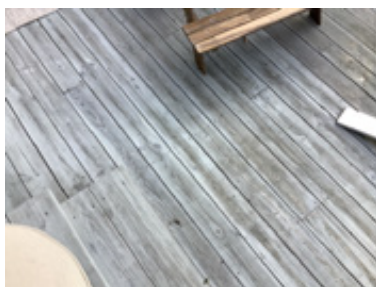
Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:
 Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.
Bilde

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Hull i belegg

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

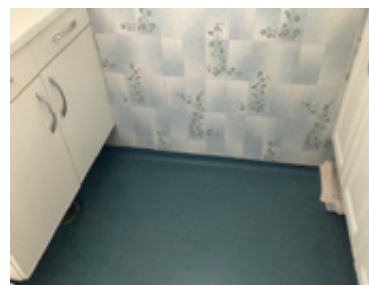
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Sprekk i vinylbelegget på gulv ble avdekket.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bilde**Levetid:**
 Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3



Kommentar:

Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2



Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bilde



Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da det er sannsynlighet for fuktskade som allerede er påvist på annen måte.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3



Kommentar:

Videres dusjing direkte på overflatene frarådes.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

6

Klosettrom 2. etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater

Tregulv og panel på vegger

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt i 2013

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke sluk i rommet

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bilde



Levetid:

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Ikke sluk i rommet

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke sluk i rommet

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ikke sluk i rommet

Levetid:

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på klosettrom

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

 Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 1 

Kommentar:

Ikke sluk i rommet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

7

Bad i kjelleretasje

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt i 2022

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden. Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket. Or saltutslag på vegg

Bilde



NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket. Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

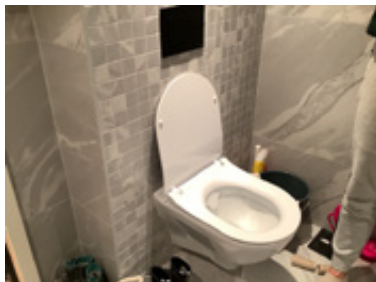
NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

19/33

20/33

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Bilde**Levetid:**

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret.

Levetid:

- ⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

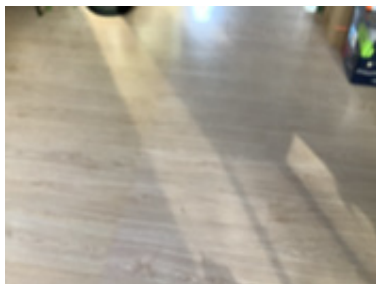
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

12 Trapp til kjelleretasje

TG 2 

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

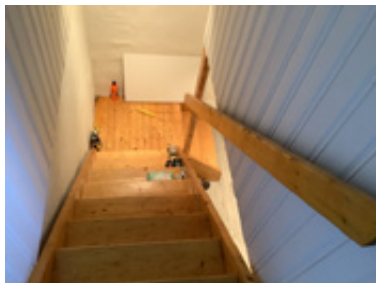
Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

13 Trapp til 2. etasje

TG 2 

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Levetid:

14 Soverom nordøst

TG 1 

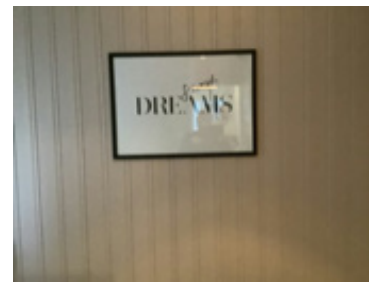
Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Målt til 7,5 m2

Bilde



NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

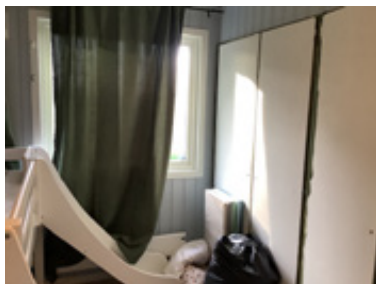
Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Målt til 9,7 m2

Bilde



NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Målt til 11,6 m2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Kjøleskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing kjøkken.
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing vaskerom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Kommentar:

Det er ukjent om det foreligger nedgravd olje/parafin tank. Selger har ikke opplyst om dette.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert () og rommer () liter. 2014 200liter

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørbblad for tilluft.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

19

Elektrikerskap

TG 0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt i 2023

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

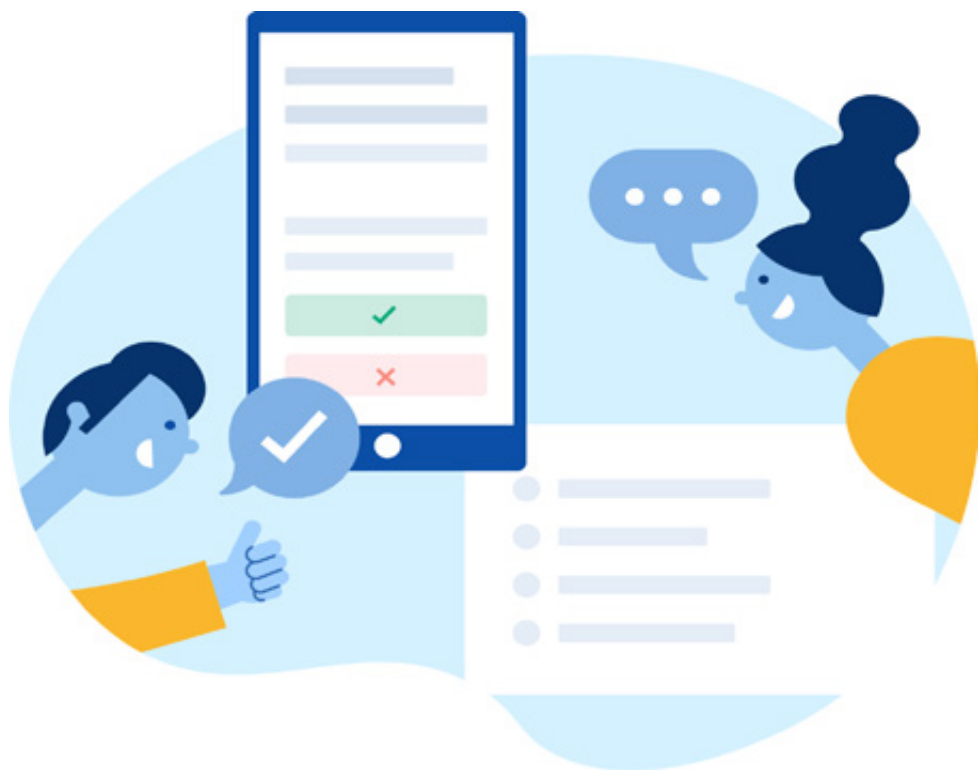
Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

NORDLYSVEIEN 12 D - 3803/154/178/0/0/0



Årsmøte 2023

Nedre Råel Borettslag

15. mai 2023

Selskapsnummer: 3228



Velkommen til årsmøte i Nedre Råel Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 17:30, Råel bedehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tinglyse hage område til hver beboer
8. Ekstra p-plasser for 4+6+8
9. Maks str og høyde på ny plantet trær og gamle
10. "deling" av hager
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Råel Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 3228_Uavhengig_revisors_beretning.pdf
 - 3228 Årsrapport og årsregnskap.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-

Sak 7

Tinglyse hage område til hver beboer

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tinglyse hage område til hver beboer

Styrets innstilling

Styret mener at det ikke vil være hensiktsmessig å tinglyse hagene men heller å endre vedtektene slik at det er mer tydelig hva man kan gjøre på "sin" hage og at det oppleves mer rettferdig for beboerne. Det vil uansett ikke være gunstig at hver enkelt beboer kan gjøre som han vil i sin egen hage, men at man må ta hensyn og at hagene har en lik utseende. Derfor mener styret at større endringer i hager bør godkjennes av styret eller avgjøres av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

.

Sak 8

Ekstra p-plasser for 4+6+8

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Hei, melder inn samme som i fjor.

Ønske om å få laget ekstra p-plasser ved/til rekke 4+6+8.

Trenger dere mere info?

Styrets innstilling

Styret tenker at siden dette ble stemt over i fjor og at det ikke er noen nye ideer til løsninger, at forslaget avvises eller at man vurderer andre plasseringer av gjesteplasser som vi kan stemme over i andre runde.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ekstra p-plasser for 4+6+8
- Mot Ekstra p-plasser for 4+6+8

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. .

2. Styret utarbeider andre alternativer til gjeste parkerings plasser og innhenter tilbud på dette.

Sak 9

Maks str og høyde på ny plantet trær og gamle

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, mener det må utarbeides en plan for maks høyde på trær, både nye og gamle.

Styrets innstilling

Styret mener at kommunens lover og regler skal følges, men vi kan oppdatere ordens reglene slik at det blir tydeligere. Styret får i oppgave og oppdatere disse.

Forslag til vedtak

.

Sak 10

"deling" av hager

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Deling av hager, hva er lov? og hva må søkes om?

Styrets innstilling

Styret ber om innspill fra generalforsamlingen om det bør utarbeides nye vedtekter eller ordensregler når det gjelder "egen" hage.

Forslag til vedtak

.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt inn som forslag til kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Harald Frøen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Vigeland

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Hagen
 - Mathias Maagerø Lekven
 - Sigurd Sletner
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Råel Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Råel Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8E3EG-8B8V4-K0CHI-LQ336-WETAT-WY12E

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

2023-04-24 17:51:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnrøkket: 8E3EG-8B8V4-K0CHI-LQ336-WETAT-WY12E

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

Vedlegg 1
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Vigeland	Nordlysveien 12 B
Styremedlem	Tina Bredesen Aase	Nordlysveien 8 C
Styremedlem	John Harald Frøen	Nordlysveien 10 D
Varamedlem	Elin Hagen	Nordlysveien 4 B
Varamedlem	Mathias Maagerø Lekven	Nordlysveien 12 D
Varamedlem	Sigurd Slettner	Nordlysveien 4 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Elisabeth Vigeland	Nordlysveien 12 B
Varadelegert	
Elin Hagen	Nordlysveien 4 B

Valgkomiteen

Mathias Maagerø Lekven	Nordlysveien 12 D
Merethe Ruud	Nordlysveien 14 C

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Nedre Råel Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.
Nedre Råel Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 853887412, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
154 178

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.

Nedre Råel 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

Vedlikehold
Dugnad
Skifte av 8 ytterdører
Bestilling av nytt brannvarslingsanlegg fra Avarn
Styremøter
Behandle saker fra beboere
Oppfølging av entreprenøren/kommunen kommunal gravejobb
Oppfølging av rør-arbeid , få inn tilbud, befaringer
Oppfølging av vinduer, få inn tilbud, befaringer
Halvårs fakturering av el-bil lading.
Budsjett og regnskaps møter med OBOS

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering rør og utvendig anlegg. .

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune**Energikostnader**

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

Forsikring

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

Lån

Nedre Råel Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4 %
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7,27 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NEDRE RÅEL BORETTSLAG
ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

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.		444 587	552 921	444 587	298 523
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		57 143	111 473	44 440	-1 719 060
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-203 057	-219 807	-220 000	-229 384
Innsk. øremerk. bankkto		-150	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-146 064	-108 334	-175 560	-1 948 444
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		298 524	444 587	269 027	-1 649 920
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		416 103	581 906		
Kortsiktig gjeld		-117 579	-137 319		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		298 524	444 587		

NEDRE RÅEL BORETTSLAG
ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 096	1 491 504	1 566 000	1 680 000
Ladeinntekter EL-bil		64 602	0	0	40 000
Salg anleggsmidler		0	4 000	0	0
Andre inntekter	3	299	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 630 997	1 495 504	1 566 000	1 720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 541	-5 084	-5 200	-5 300
Forretningsførerhonorar		-87 630	-85 495	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-10 517	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-419 903	-464 500	-585 000	-2 148 000
Forsikringer		-116 940	-97 961	-102 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-328 225	-316 957	-327 000	-350 000
Energi/fyring		-77 537	-63 066	-55 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 304	-114 449	-117 300	-130 000
Andre driftskostnader	10	-151 135	-40 465	-34 000	-42 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 393 792	-1 262 036	-1 392 560	-3 082 060
DRIFTSRESULTAT		237 205	233 468	173 440	-1 362 060
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 235	601	0	0
Finanskostnader	12	-182 297	-122 596	-129 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-180 062	-121 995	-129 000	-357 000
ÅRSRESULTAT		57 143	111 473	44 440	-1 719 060
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		57 143	111 473		

NEDRE RÅEL BORETTSLAG
ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 705 604	2 705 604
Tomt		64 965	64 965
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 800 738	2 770 569
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		206 204	373 750
Sparekonto OBOS-banken		209 899	208 156
SUM OMLØPSMIDLER		416 103	581 906
SUM EIENDELER		3 216 841	3 352 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	14	-3 401 537	-3 458 680
SUM EGENKAPITAL		-3 398 737	-3 455 880
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 854 780	6 057 837
Borettsinnskudd	16	613 200	613 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 497 998	6 671 037

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	116 183	126 688
Påløpte renter	1 396	713
Annen kortsiktig gjeld	0	9 918
SUM KORTSIKTIG GJELD	117 579	137 319

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

3 216 841 3 352 475

Pantstillelse	18	7 213 000	6 600 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27.03. 2023
 Styret i Nedre Råel Borettslag

Elisabeth Vigeland/s/ Tina Bredeesen Aase/s/ John Harald Frøen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	1 566 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 566 096

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	299
SUM ANDRE INNTEKTER	299

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 541.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 517
SUM KONSULENTHONORAR	-10 517

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-206 655
Drift/vedlikehold VVS	-96 605
Drift/vedlikehold elektro	-4 837
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 191
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 740
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-419 903

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-328 225
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-328 225

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-78 503
Vakthold	-59 357
Andre fremmede tjenester	-1 271
Trykksaker	-576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Telefon, annet	-2 970
Porto	-560
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 889
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 563
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 135

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	342
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 893
SUM FINANSINNTEKTER	2 235

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-182 297
SUM FINANSKOSTNADER	-182 297

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	2 770 569
Utskilt tomteverdi	-64 965
SUM BYGNINGER	2 705 604

Tomten ble kjøpt i 1970.

Gnr.154/bnr.178

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

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019	-6 560 986
Nedbetalt tidligere	503 149
Nedbetalt i år	203 057
	-5 854 780

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 854 780
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-613 200
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-613 200
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	613 200
Pantelån	5 854 780
TOTALT	6 467 980

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

Bygninger	2 705 604
Tomt	64 965
TOTALT	2 770 569

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2012363. 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

2013 - 2013	Drenering	Drenering av hus nr.4,10,12 og nr.16 September 2013. Kostnader ca. 1 500 000,- det ble også skiftet terrasser i forbindelse med dreneringen.
-------------	-----------	--

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 3228 **Selskapsnavn:** Nedre Råel Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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:
Nordlysveien 12D, 3113 Tønsberg

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Ola Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 47 41 41 20
Epost ola@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy