



EIENDOM  
2005



# Kongs-Eikveien 5C - Tønsberg

Kongs-Eikveien 5C, 3123 Tønsberg

Prisantydning: kr 1 800 000,- + omk.

Primærrom: 50 kvm

BRA: 50 kvm

Eiendomstype: Leilighet - Andel

VELKOMMEN TIL  
KONGS-EIKVEIEN 5C









## KORT OM EIENDOMMEN

Pen 2-roms leilighet med p-plass og solrik balkong.  
Perfekt førstegangskjøp | In-Ordning | Lave kjøpsomk.

Oppdragsnummer 2230446  
Gnr.: 81, Bnr.: 61, Andelsnr.: 7 i Tønsberg kommune.  
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Kongs-Eikveien 5C, 3123 Tønsberg  
Prisantydning 1 800 000,-  
Omkostninger 6 132,-  
Totalpris inkl. omk. 2 219 132,-  
Mnd. fellesutgift 7 810,-

P-rom/BRA/ 50 kvm/50 kvm  
Antall soverom 1  
Tomteareal 2937  
Eierform tomt Eiet tomt  
Boligtype Leilighet  
Byggeår 1991  
Eierform Borettslag

Energimerking Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D













































































## **OPPDRAKSNUMMER**

2230446

## **TYPE BOLIG**

Leilighet - Andel

## **EIER**

Ina Langved Koppen

## **KORT OM EIENDOMMEN**

Velkommen til Kongs-Eikveien 5C!

Denne leiligheten, beliggende i 2. etasje av en 4-mannsbolig, tilbyr 1 soverom av god størrelse, et romslig bad og en romslig stue/kjøkken med direkte tilgang til egen balkong på 6m<sup>2</sup>. Det er god lagringsplass i loft, garderobeskap, samt utvendig bod (5m<sup>2</sup>).

Eiendommen ligger i et trivelig, pent opparbeidet boområde på populære Robergrønningen (nordre Eik). Boligen er beliggende i stille gate uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til Eiktoppen med ulike sentrumsfunksjoner, skoler, barnehager, flott idrettsanlegg m.m.

Verdt å merke seg:

- \* Perfekt førstegangskjøp!
- \* Solrik balkong
- \* Elbillader (felles)
- \* Egen parkeringsplass
- \* Husdyr tillatt
- \* IN-Ordning
- \* Kjøkken fra 2012 med barløsning mot stue. Oppgradert med nye benkeplater og vask i 2022.

Velkommen til visning!

## **FINN.NO: LOKALOMRÅDE**

EIK

## **ADRESSE**

Kongs-Eikveien 5C  
3123 Tønsberg  
2. etasje

## **ADKOMST**

Fra Tønsberg sentrum følger man Hortensveien mot Eik. I rundkjøringen ved gressbanen tar man til høyre og følger Eikveien over i Syrbekkveien hvor man holder til høyre. Deretter tar man til venstre mot Robergrønningen i bunnen av bakken. Ta deretter første vei til venstre inn mot Kongs-Eikveien. Eiendommen ligger inn en liten stikkvei på høyre hånd. V

Se kartskisse i FINN.no-annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Z-Eiendom visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## **BELIGGENHET**

Leiligheten ligger i et barnevennlig og rolig boligområde på Robergrønningen i Tønsberg kommune, ca. 5,5 km fra Tønsberg sentrum. I kort avstand finner man barnehager, skoler for alle trinn, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Ved Eik barneskole ligger Eikhallen og fotballbaner. Boligen ligger ca 3 min gange fra populære Greveskogen med bl.a. to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. Fra leiligheten er det sykkelavstand til Byskogen, samt "messeområdet" med ishall og utvendig skøytebane. Sistnevnte er et godt utgangspunkt for fine turer i Frodeåsen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Meny eller REMA 1000 på Eik. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Eiktoppen kjøpesenter spisesteder, frisør, apotek og legesenter m.m. Det er kort vei til Tønsberg sentrum med bymessige servicetilbud, Kilen handelspark og Farmandstredet. Sistnevnte har godt over 100 butikker.

Fra leiligheten er det gangavstand til Eik barneskole og Kongseik ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærheten som f.eks. Wang toppidrett og Greveskogen videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Slottsfjellet byr på attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Skaralia som ligger ca. 2 min fra boligen hvor bussen til byen går hvert 10 minutt på dagtid. Det er enkel adkomst til E-18 som tar deg til Oslo eller mot Sørlandet. Fra Tønsberg stasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 22 min. Ved å benytte bil tar det ca. 12 min til Tønsberg sentrum, 23 min til Horten, 25 min til Sandefjord lufthavn og 50 min til Drammen..

Det er også kort vei til populære Ringshaugstranda, en nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til soling og lek. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Oseberghaugen og Haugar kunstmuseum anbefales.

## **TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR**

Leilighet Borettslag, oppført i 1991

## **BYGNINGER OG BYGGEMÅTE**

Leilighet beliggende i andre etasje i firemannsbolig oppført i 1991, tilknyttet Kongseik borettslag. Prefabrikkerte takstoler i saltaks form. Forenklet undertak. Luftet med ventil i gavl. Etasjeskiller av tre. Malt ytterdør med glass Terrasse på ca. 6 m<sup>2</sup> med tilgang fra stue. Dekke og rekkverk av tre.

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**

2. etasje: Entré / Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom.

Annet: Bod (ca. 5 m<sup>2</sup> i felles bygg) og egen P-plass

## **ANTALL ROM**

Oppholdsrom: 1, Soverom: 1, Bad: 1



## **AREALER OG FORDELING PER ETASJE**

Primærrom: 50 kvm, Bruksareal: 50 kvm

Arealer er hentet fra tilstandsrapporten og er ikke kontrollmålt av megler.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

## **STANDARD**

Boligen er oppgradert med bla. montert loftsluke og gulvet deler av loft i 2020, montert skyvedørgarderobe i gang i 2020, ny wc og servant på bad i 2021. Nye benkeplater og vask på kjøkken i 2022. Montert downlights i gang, stue og kjøkken i 2022.

### **Entre/gang**

Leiligheten har adkomst via utvendig trapp opp til egen inngang. Entreen har skyvedørgarderobe og gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet. Entreen tar deg videre til stuen samt de tilhørende rommene

### **Stue/kjøkken**

Stuen og spisestuen er i åpen løsning med kjøkken. Den åpne planløsningen skaper en bedre flyt i hjemmet som gjør det lettere å bevege seg fra et område til et annet. Det er god møbleringsfrihet i stuen og store vinduer sørger for et flom av naturlig lys hele dagen, som gir en åpen og luftig atmosfære. Fra stuen har du tilgang til egen balkong på ca. 6 m2.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2012. En praktisk barløsning skiller kjøkkenet fra stuen.

Kjøkkeninnredning er i malt profilert utførelse. Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk ved koketopp. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator med utlufting.

### **Bad/vaskerom**

Leiligheten har et romslig bad. Badet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett stråleovn på vegg, skap, arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin og wc.

### **Soverom**

Leiligheten har et stort soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeskap m.m.

### **Innvendig standard**

Overflater består av laminat på gulv, malte slette plater og panelplater på vegger. Malte slette plater i innvendig tak.

### **Utvendig standard**

Terrasse på ca 6 m2 med tilgang fra stue. Dekke og rekkverk av tre. Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass. Malt ytterdør med glass.

Prefabrikkerte takstoler i saltaks form. Forenklet undertak. Luftet med ventil i gavl. Tilgang via trappeluke i stue. Delvis gulvet lagringsloft.

### **Lagring**

God lagringsplass i loft og i utvendig bod.

## **TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER**

Det foreligger en tilstandsrapport datert 03.11.2023 med befaringsdato 01.11.2023 fra Jens Onsrud / Onsrud Taksering som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

Takstmannens beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i andre etasje i firemannsbolig oppført i 1991, tilknyttet Kongseik borettslag. I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget. Det medfølger en lagringsbod på ca 5 m2 i felles bygg på gårdsplass og en biloppstillingsplass. Boligen er oppgradert med bla. montert loftsluke og gulvet deler av loft i 2020, montert skyvedørgarderobe i gang i 2020, ny wc og servant på bad i 2021, nye benkeplater og vask på kjøkken i 2022 og det ble montert downlights i gang, stue og kjøkken i 2022. Leiligheten fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt, med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten er det enkelte avvik fra normal tilstand. bla. på bad og teknikk som har påløpt alder. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger:

- 1 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.
- 9 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 6 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 2 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 1 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: Tekniske installasjoner -> Varmtvannstank og elektrisk anlegg.



TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til for:  
Våtrom -> Bad/vaskerom.

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

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

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

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.

#### **OPPVARMING/TEKNISK**

- \* Kobber vannledninger.
- \* Plast og MA avløpsrør.
- \* Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- \* Ca 100 liter varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken.
- \* El-anlegg av varierende alder.
- \* Sikringsskap er montert i entre.
- \* Automatsikringer på alle kurser.
- \* Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
- \* Elektrisk oppvarming.

#### **PARKERING**

Ifølge husordensreglene i borettslaget er det tildelt en merket parkeringsplass til hver andelseier.

Det finnes også åtte ekstra merkede parkeringsplasser tilgjengelig for gjester. For øvrig gjelder kommunale/lokale bestemmelser for parkering i terreng/nærområde.

#### **AREAL OG EIERFORM**

Areal: 2 937 kvm, Eierform: Eiet tomt

#### **VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Kommuneplan/Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger og frisiktsone med plannavn "Eik Nordre", med plannavn 29.01.1986. I henhold til kommuneplan, vedtatt 22.05.2019, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Gjeldende regulering:

Det eksisterer ingen reguleringsplan for eiendommen/området innenfor eiendommen.

Bebyggelsesplan:

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

Midlertidig forbud mot tiltak:

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

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

#### **FERDIGATTEST**

Boligen har ferdigattest datert 01.06.1992.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det forekommer en feil i forhold til matrikulering i borettslaget. Andelsnummer stemmer ikke overens med adresser registrert hos kommunen. I henhold til plassering har eiendommen adresse Kongs-Eikveien 5C, mens på Kartverkets sider er andel 7 registrert med adresse Kongs-Eikveien 7C. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er i dialog med kommunen vedr. feil i forhold til matrikulering i borettslaget.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Fremlagte tegninger er speilvende, men stemmer forøvrig med dagens bruk ellers er det ingen vesentlige avvik.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

Borettslag: Kongseik Borettslag - Består av 16 andelsleiligheter., Orgnr.: 994526413 - Andelsnr.: 7 - Andel fellesgjeld: 413000.

Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune og forretningsfører i borettslaget er OBOS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Styreleder i borettslaget er Geir Hiller.

TV/Internett: Borettslaget har fellesavtale med Telenor / Canal Digital for bredbånd og kabel-TV (via Nordre Eik Antennelag) som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv kontakte Telenor / Canal Digital for å bestille/betale tillegg til avtalen.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.



Sameiet har hatt vedlikehold av rekkverk på balkonger, felt 2 bjørketrær. Styret har hatt en vedlikeholds befarings av bygningene.

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

#### **VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.**

Sameiets totale lån:  
Lånenr: HUS301-11513014  
Type: A  
Restsaldo: 2.162.309,-  
Restløpetid: 9 år 3mnd.  
Term pr. år: 4  
Type: FLYT  
Rente: 3,37%

Lånenr: OBBK01-98207517275  
Type: A  
Restsaldo: 1.533.231,-  
Restløpetid: 17 år 8mnd  
Term pr. år: 12  
Type: FLYT  
Rente: 5,99%

Lånenr: OBBK02-98207517283  
Type: A  
Restsaldo: 2.908.328,-  
Restløpetid: 16 år  
Term pr. år: 12  
Type: FLYT  
Rente: 5,99%

Sameiets resultatregnskap:  
Inntekter 2022:  
Driftsinntekter var til sammen kr. 1 235 894,-

Kostnader 2022:  
Driftskostnader var til sammen kr. 579 000,-

Resultat 2022:

Årets resultat var på kr. 483 489,- som fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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**

Kr. 1 800 000,- / Felleskostnader: Kr. 7 810,- pr. mnd

Felleskostnader dekker: Kommunale avgifter, Tv/bredbånd(internett), renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, div. honorarer, kontingenter, drift og vedlikehold, energi/fyring i fellesareal og andre driftskostnader.

Felleskostnader er p.t. kr. 7 559,-, men disse vil øke med 5,4 % fra 01.01.2024 og vil da utgjøre kr. 7 810,-.

#### **BEREGNET TOTALKOSTNAD**

1 800 000,- (Prisantydning)  
413 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 213 000,- (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)

-----  
2 219 132,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **TAKST / TILSTANDSRAPPORT**

Utført av : Jens Martin Onsrud  
Takstdato : 01.11.2023  
Formuesverdi : 584 301,-  
Sekundær formuesverdi : 2 103 482,-  
Formuesverdi pr. : 31.12.2021

#### **ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING**

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Estimert strømforbruk: 5 578 kwh pr. år.

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til ca. 5 578 kWh utfra et snitt forbruk siste 3 år. Forbrukstallet er innhentet fra Lede og gir kun en indikasjon av forbruk gitt situasjonen over denne perioden. Endring av forbruk må forventes utfra nye eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, forbruksmønster etc. Det gjøres oppmerksom på at oppvarming av gulv i stue-/kjøkken og hall/gang ikke omfattes av strømforbruket da dette har annen energikilde, se egen beskrivelse.

#### **FORSIKRING**

IF skadeforsikring  
Polisenummer: 587846

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

De kommunale avgiftene er inkludert i fellesutgifter pr. mnd.

#### **FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 584 301,-  
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 2 103 482,-

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



### **KONSESJON/ODEL**

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

### **OPPGJØR**

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

### **MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):**

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Garantiforsikringspremie (Kr.3 100)

Provisjon (kr. 35 000)

### **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 landbrukseieendom/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 gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen.

Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Servitutter:

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Heftelser som skal følge eiendommen (borettslaget):

Dagbok nr. 3292-2/91, tinglyst 12.03.1992 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

Feie og tilsynsopplysninger (svarbrev):

Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB.

### **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



# KONGS-EIKVEIEN 5C

Nabolaget Robergrønningen - vurdert av 51 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Robergrønningen<br>Linje 113A, 113B | 3 min<br>0.2 km  |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11      | 10 min<br>5.1 km |
| Sandefjord lufthavn Torp            | 24 min           |

## SKOLER

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Eik skole (1-7 kl.)<br>453 elever, 21 klasser              | 27 min<br>2 km   |
| Granly skole (1-10 kl.)<br>166 elever, 18 klasser          | 5 min<br>2.7 km  |
| Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>278 elever, 15 klasser | 16 min<br>1.1 km |
| Wang Toppidrett Tønsberg                                   | 26 min           |
| Greveskogen videregående skole<br>1016 elever              | 6 min<br>3.2 km  |



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

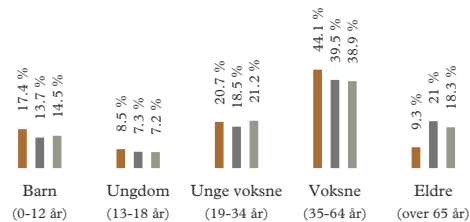
Veldig bra 82/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

## ALDERSFORDELING



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Robergrønningen | 1 262     | 527           |
| Tønsberg        | 55 203    | 26 865        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## BARNEHAGER

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Løkebergstua barnehage (0-5 år)<br>70 barn | 5 min<br>0.4 km  |
| Klokkeråsen barnehage (1-5 år)<br>60 barn  | 15 min<br>1.1 km |
| Eik Vestre barnehage (1-5 år)<br>40 barn   | 18 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Meny Eiktoppen<br>PostNord                   | 5 min<br>2.5 km |
| Rema 1000 Eik<br>Post i butikk, søndagsåpent | 5 min<br>2.9 km |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Buss



## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100



## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100



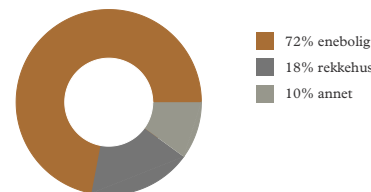
## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

## SPORT

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Robergrønningen Balløkke<br>Ballspill                        | 4 min<br>0.3 km  |
| Kongseik ungdomskoleanlegg<br>Ballspill, fotball, sandvolley | 16 min<br>1.1 km |
| Family Sports Club Tønsberg                                  | 7 min            |
| Sporty24 Tønsberg                                            | 8 min            |

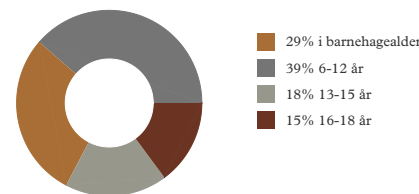
## BOLIGMASSE



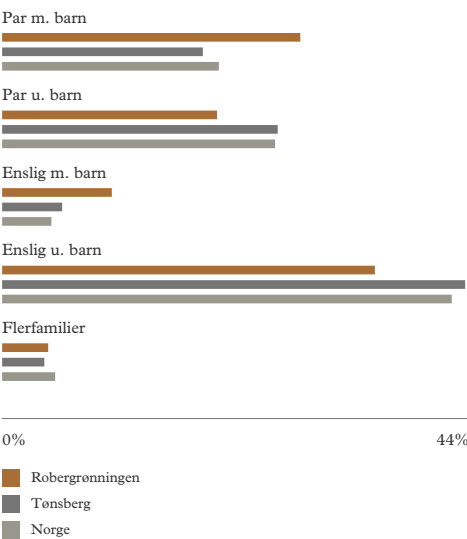
## VARER/TJENESTER

|                |        |
|----------------|--------|
| Farmandstredet | 10 min |
| Apotek 1 Eik   | 5 min  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

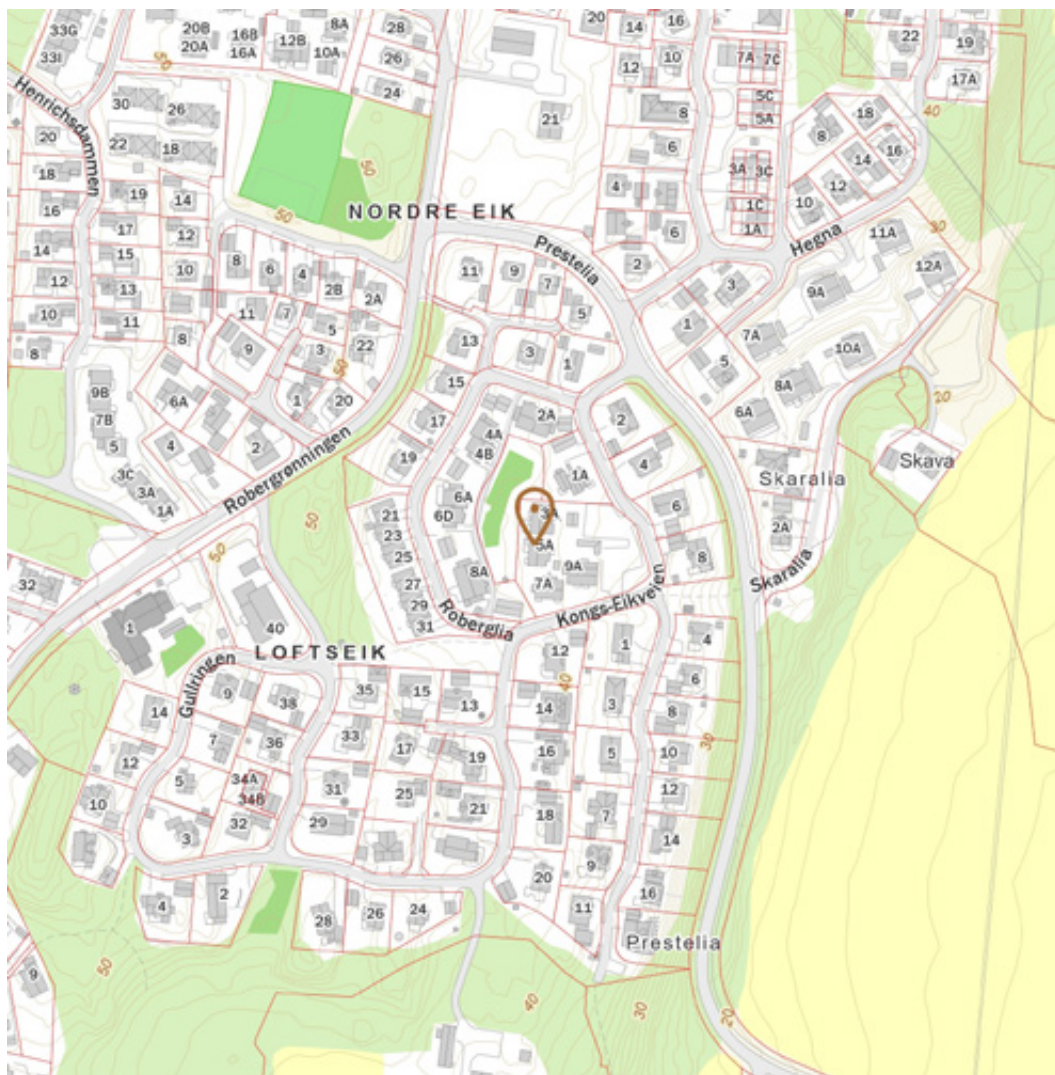


## SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansertid 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

## 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

Ina Langved Koppen

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

# Eiendommen som selges

Adresse

Kongseikveien 5C

Postnummer

3123

Poststed

TØNSBERG

Året og måneden du overtok eiendommen

Januar 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?

Ufaglært

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

Nei



Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Byttet toalett og servant. I 2021

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

I 2022. Lys og baderomsvifte.

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

Ja

Beskriv nærmere

Vannlekkasje over loft, utbedret av borettslaget

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?

Ja

Beskriv nærmere

Ventilasjon system var tatt vekk da u. T flyttet inn. Har satt inn ventiler og avtrekksvifte på bad

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

Nei

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?

Ja

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Ja

Er alle enhetene godkjent av kommunen?

Ja

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

Meglerns oppdragsnummer

2-23-0446

Utfylt dato

30.10.2023

## 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?

Nei

## 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

Kongs-Eikveien 5 C, 3123 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 81, bnr. 61

Andelsnummer 7

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.11.2023

Rapportdato: 03.11.2023

Oppdragsnr.: 21041-1944

Referansenummer: SJ1589

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport  
03.11.2023

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



#### Rapportansvarlig

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**  
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.  
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i andre etasje i firemannsbolig oppført i 1991, tilknyttet Kongseik borettslag. I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget. Det medfølger en lagringsbod på ca 5 m2 i felles bygg på gårdsplass og en biloppstillingsplass. Boligen er oppgradert med bla. montert loftsluke og gulvet deler av loft i 2020, montert skyvedørsgarderobe i gang i 2020, ny wc og servant på bad i 2021, nye benkeplater og vask på kjøkken i 2022 og det ble montert downlights i gang, stue og kjøkken i 2022. Leiligheten fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt, med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten er det enkelte avvik fra normal tilstand. bla. på bad og teknikk som har påløpt alder. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Prefabrikkerte takstoler i saltaks form. Forenklet undertak. Luftet med ventil i gavli. Tilgang via trappeluke i stue. Delvis gulvet lagringsloft.

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.

Malt ytterdør med glass

Terrasse på ca 6 m2 med tilgang fra stue. Dekke og rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat på gulv, malte slette plater og panelplater på vegger. Malte slette plater i innvendige tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, stråleovn på vegg, skap, arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk ved koketopp. Integreert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber vannledninger  
Plast og MA avløpsrør  
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad  
Ca 100 liter varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken.  
El-anlegg av varierende alder.  
Sikringsskap er montert i entre.  
Automatsikringer på alle kurser.  
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter <div><a href="#">Gå til side</a></div> |        |       |       |  |
|----------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|--|
| ETASJE                                                               | TOTALT | P-ROM | S-ROM |  |
| 2.Etasje                                                             | 50     | 50    | 0     |  |
| Sum                                                                  | 50     | 50    | 0     |  |

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

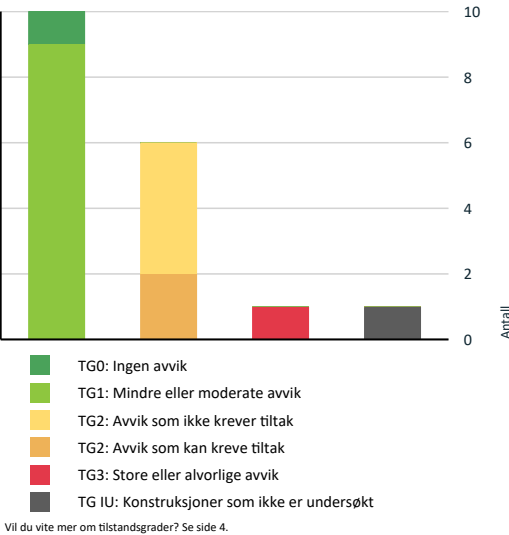
## Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

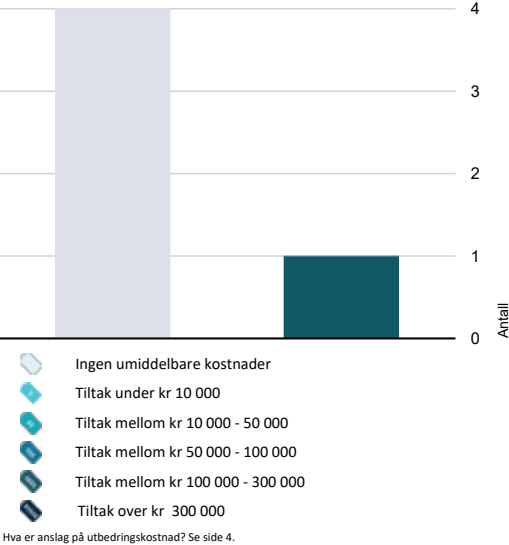
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremlagte tegninger er speilvende, men stemmer forøvrig med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell**  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.  
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**  
Det er avvik:  
Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.  
Bereder er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**  
El-anlegg av varierende alder.  
Sikringsskap er montert i entre.  
Automatsikringer på alle kurser.

#### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**  
Det er avvik:  
Det er misfargninger i undertak.  
Forholdet er i følge eier blitt utbedret av borettslaget etter en liten lekkasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Innvendig > Radon**  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Tekniske installasjoner > Vannledninger**  
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**  
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

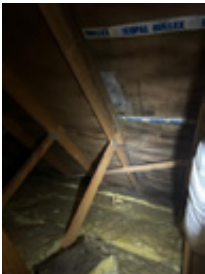
## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

|                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Byggeår</b><br>1991       | <b>Kommentar</b><br>Kilde: Eiendomsverdi |
| <b>Anvendelse</b><br>Bolig   |                                          |
| <b>Standard</b><br>Normal    |                                          |
| <b>Vedlikehold</b><br>Normal |                                          |

## UTVENDIG

### Takkonstruksjon/Loft

Prefabrikkerte takstoler i saltaks form.  
Forenklet undertak.  
Luftet med ventil i gavl.  
Tilgang via trappeluke i stue.  
Delvis gulvet lagringsloft.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er misfargninger i undertak.  
Forholdet er i følge eier blitt utbedret av borettslaget etter en liten lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

TG settes utifra alder og bemerkning

Det bemerkes at vedlikehold av takteking brl's ansvar. L

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Vinduer

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.  
Terrassedør er noe treg, forøvrig normal slitasje.

### Dører

Malt ytterdør med glass

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 6 m2 med tilgang fra stue.  
Dekke og rekkverk av tre.  
Terrassen er snødekt under befaringen, TG settes ikke

## INNSENDIG

### Overflater

Overflater består av laminat på gulv, malte slette plater og panelplater på vegger.  
Malte slette plater i innvendige tak.  
Normal bruks/aldersslitasje med enkelte småskader på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre.  
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

### Radon

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Innvendige dører

Malte slette dører innvendig.

### Oppvarming

Elektrisk

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte slette plater i innvendig tak.  
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, stråleovn på vegg, skap, arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin og wc.



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har påløpt alder og konstruksjoner ansees å ha passert normal brukstid, dette er grunnlaget for tilstandsgraderingen av rommet.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett frem til renovering for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført i garderobeskap på soverom mot våtsone i tilstøtende bad, uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.  
Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk ved koketopp.  
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.  
Normal slitasje alder tatt i betraktning.

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Ventilator med utlufting.  
Ett lys virker ikke, forøvrig normal slitasje

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Kobber vannledninger



#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Avløpsrør

Plast og MA avløpsrør



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.  
Avtrekk fra bad via loftsvifte.

### Varmtvannstank

Ca 100 liter varmtvannsbereider er montert i benkeskap på kjøkken.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Bereider er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at bereider fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

Overtrykksventil bør tilkobles avløp.

### Elektrisk anlegg

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

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

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

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2022 Montert downlight i gang, stue og kjøkken**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det mangler samsvarserklæringer på arbeid gjort på det elektriske anlegget.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
3. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

# Tilstandsrapport

### Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagperson på grunnlag av anleggets alder og manglende samsvarserklæringer**

### Branntekniske forhold

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

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

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



### Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje   | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                       |                       |
|----------|-------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------|-----------------------|
|          | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                   | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2.Etasje | 50                            | 50    | 0     | Entré / Gang, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 1 Soverom |                       |
| Sum      | 50                            | 50    | 0     |                                                       |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Fremlagte tegninger er speilvendte, men stemmer forøvrig med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  
*Kommentar:* Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

☒ Ja ☐ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring               |                    |           |      |                  |           |                           |            |
|------------------------|--------------------|-----------|------|------------------|-----------|---------------------------|------------|
| Dato                   | Til stede          |           |      | Rolle            |           |                           |            |
| 01.11.2023             | Jens Martin Onsrud |           |      | Takstingeniør    |           |                           |            |
|                        |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| Matrikkeldata          |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| Kommune                | gnr.               | bnr.      | fnr. | snr.             | Areal     | Kilde                     | Eieforhold |
| 3803 TØNSBERG          | 81                 | 61        |      | 0                | 2937.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita)   | Eiet       |
| Adresse                |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| Kongs-Eikveien 5 C     |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| Hjemmelshaver          |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| Kongseik Borettslag    |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| Andelsobjekt           |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| Boligselskap           | Org.nr.            | Leil. nr. |      | Forretningsfører |           | Eier av adkomstdokumenter |            |
| /KONGSEIK BORETTSLAG   | 994526413          |           |      |                  |           | Koppen Ina Langved        |            |
| Innskudd, pålydende mm |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| Andelsnummer           |                    |           |      |                  |           |                           |            |
| 7                      |                    |           |      |                  |           |                           |            |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter    |            |           |             |       |         |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | 02.11.2023 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for

at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

- I praksis betyr dette at:
- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
  - flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
  - det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
  - det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
  - inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
  - stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet, har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

| MATRIKKELENHET          |     |     |     |     |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|
| Kommune                 | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3803 - Tønsberg kommune | 81  | 61  | 0   | 0   |

| BYGNING                                              |            |            |             |               |              |                                     |                   |                  |             |                   |     |
|------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|---------------|--------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|-------------------|-----|
| Bygningstype                                         | Bygningsnr | Tilbyggnr  | Status      | Næringsgruppe |              |                                     | Areal bolig       | Areal bebygd     | Areal annet | Areal totalt      |     |
| Andre småhus m/3 boliger<br>el fl                    | 8289654    | 0          | Tatt i bruk | Bolig         |              |                                     | 200               | 0                | 0           | 200               |     |
| Representasjonspunkt                                 |            |            | Heis        | Ant. boliger  | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse Tatt i bruk |                   |                  |             |                   |     |
| Nord: 6575027.715 Øst: 581432.198 System: EPSG:25832 |            |            | Nei         | 4             |              |                                     |                   |                  |             |                   |     |
| Bygningstatushistorikk                               |            |            |             | Dato          |              | Registrertdato                      |                   |                  |             |                   |     |
| RA-Rammetillatelse                                   |            |            |             | 29.10.1991    |              | 29.10.1991                          |                   |                  |             |                   |     |
| IG-Igangsettingstillatelse                           |            |            |             | 28.02.1992    |              | 11.03.1992                          |                   |                  |             |                   |     |
| TB-Tatt i bruk                                       |            |            |             | 29.05.1992    |              | 05.06.1992                          |                   |                  |             |                   |     |
| EB-Endre bygningsdata                                |            |            |             | 16.10.2023    |              | 16.10.2023                          |                   |                  |             |                   |     |
| EB-Endre bygningsdata                                |            |            |             | 16.10.2023    |              | 16.10.2023                          |                   |                  |             |                   |     |
| Bolignr.                                             | Type       | Bruksaral  | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC                           | Adresse           | Gnr              | Bnr         | Fnr               | Snr |
| H0101                                                | Bolig      | 50         | 2           | Kjøkken       | 1            | 1                                   | Kongs-Eikveien 3A | 81               | 61          | 0                 | 0   |
| Bolignr.                                             | Type       | Bruksaral  | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC                           | Adresse           | Gnr              | Bnr         | Fnr               | Snr |
| H0101                                                | Bolig      | 50         | 2           | Kjøkken       | 1            | 1                                   | Kongs-Eikveien 3B | 81               | 61          | 0                 | 0   |
| Bolignr.                                             | Type       | Bruksaral  | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC                           | Adresse           | Gnr              | Bnr         | Fnr               | Snr |
| H0201                                                | Bolig      | 50         | 2           | Kjøkken       | 1            | 1                                   | Kongs-Eikveien 3C | 81               | 61          | 0                 | 0   |
| Bolignr.                                             | Type       | Bruksaral  | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC                           | Adresse           | Gnr              | Bnr         | Fnr               | Snr |
| H0201                                                | Bolig      | 50         | 2           | Kjøkken       | 1            | 1                                   | Kongs-Eikveien 3D | 81               | 61          | 0                 | 0   |
| Etasjenummer                                         |            | Etasjeplan |             | Alt. areal    | Alt. areal2  | Boenheter                           | Bruksareal bolig  | Bruksareal annet |             | Bruksareal totalt |     |

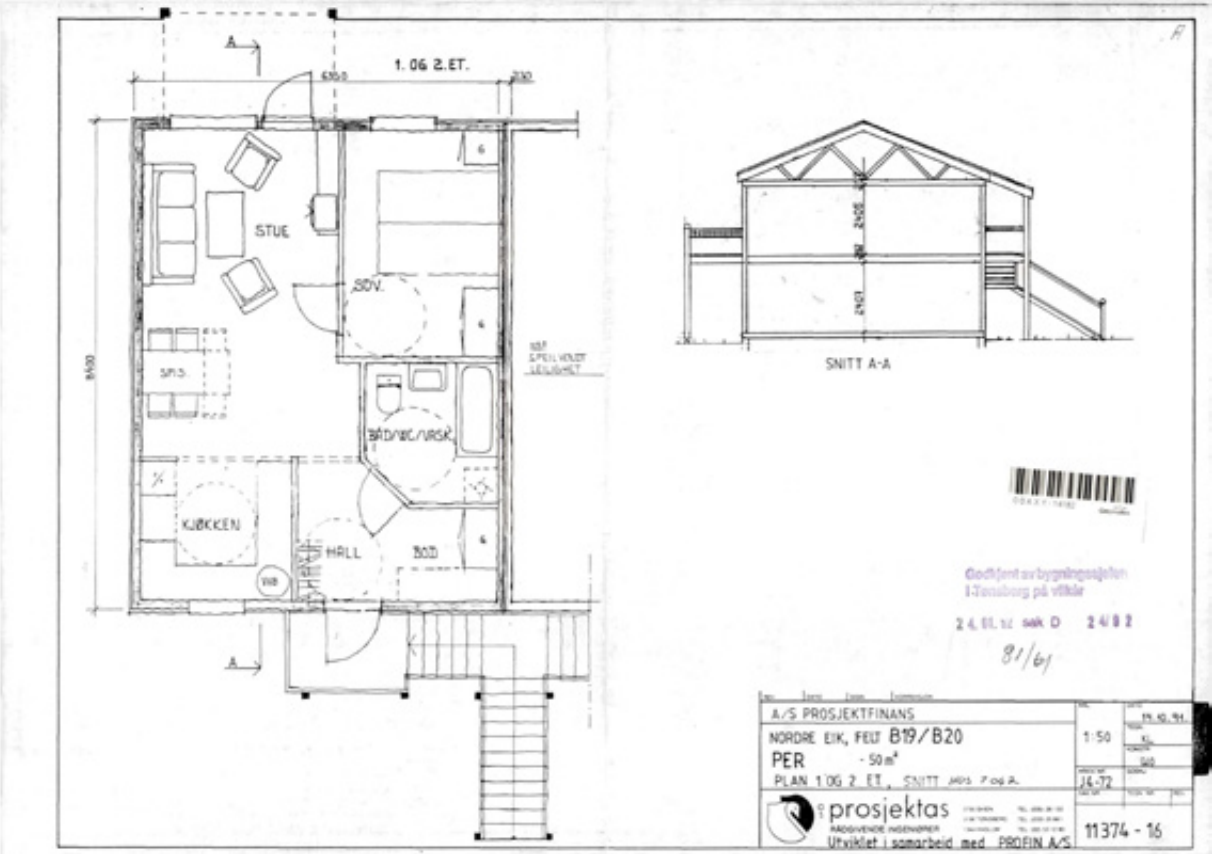
|              |             |            |             |           |                  |                  |                   |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1            | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 100              | 0                | 100               |
| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2            | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 100              | 0                | 100               |
| Referanse    |             |            |             |           |                  |                  |                   |

B-Bygningsrådsvedtak: B24/92

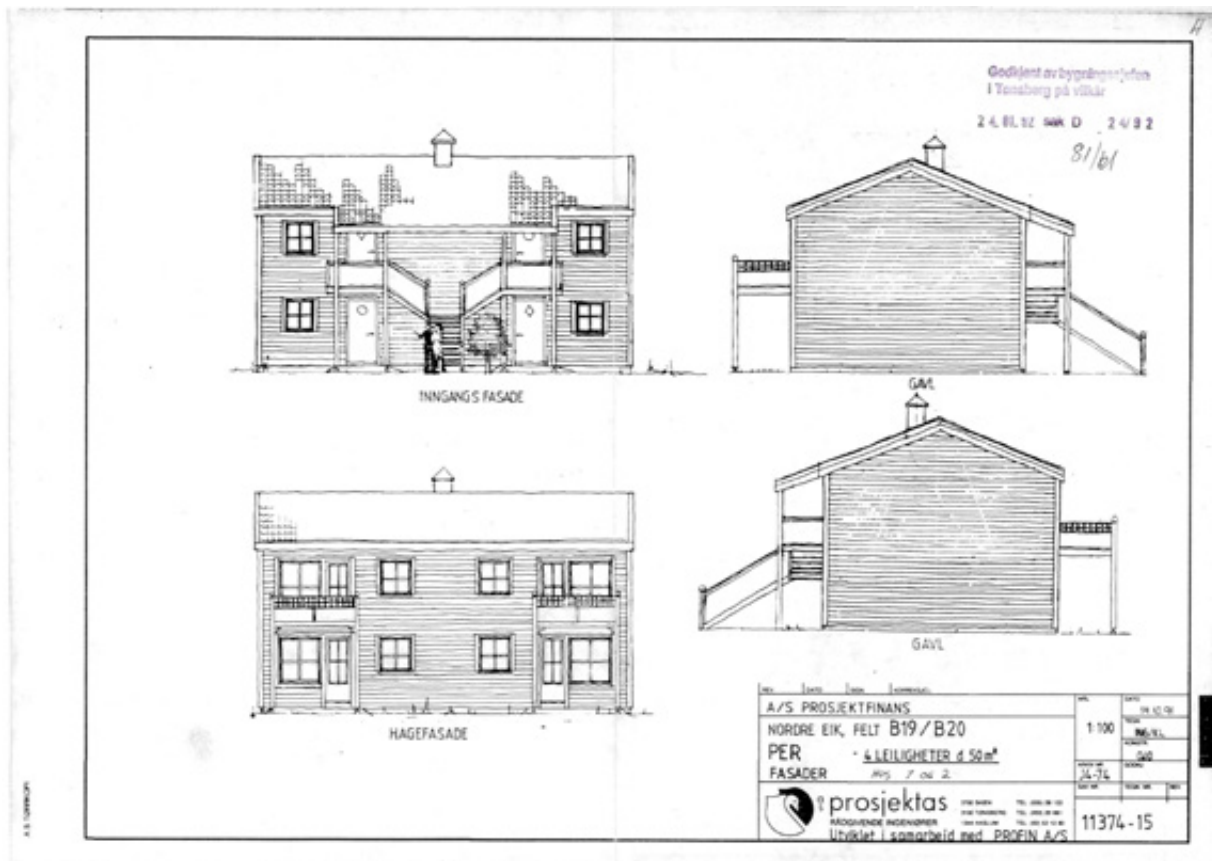
**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:









Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr    | Bnr                     | Fnr           | Snr              | Type         | Bruksnavn                                          | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|-------------------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|--------------|----------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|------------|
| 3803 - Tønsberg kommune | 81     | 61                      | 0             | 0                | Grunneiendom |                                                    | Ja       | 2937,3         | 2939,1        | 1-Målebrev |
| Etablert dato           | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk   | Representasjonspunkt                               |          |                |               |            |
| 05.03.1992              | Nei    | Nei                     |               | Nei              |              | Nord: 6575011,84 Øst: 581450,68 System: EPSG:25832 |          |                |               |            |

FORRETNINGER

| Forretningstype            | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |
|----------------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------|----------------|--------------|
| Omnummerering              | 01.01.2020      | 01.01.2020           |              |          | 81/61          | 0            |
| Kart- og delingsforretning | 05.03.1992      |                      |              | Avgiver  | 81/6           | -2939,1      |
|                            |                 |                      |              | Mottaker | 81/61          | 2939,1       |

BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype                   | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|----------------|--------------------------------|---------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| 8289654        | Andre småhus m/3 boliger el fl | Bolig         | Tatt i bruk    | 200         | 0           | 200          |

ADRESSER

| Gatenavn       | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt                               | Adressetilleggsnavn | Kretser                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------|---------|----------------|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kongs-Eikveien | 3         | A       |                | Nord: 6575031<br>Øst: 581436<br>System: EPSG:25832 |                     | Grunnkrets 401-Roberg<br>Tettsted 2521-Tønsberg<br>Kirkesokn 2-Slagen<br>Stemmekrets 6-Eik/Klokkeåsen<br>Postnummerområde 3123-TØNSBERG<br>SKOLEKRETS 6-Eik |

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser                                                                       |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| B-Bolig       | J-Journalnummer: 1992019<br>M-Målebrevsnummer: 112.040<br>J-Journalnummer: 19/92 |

KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|--------------|-----|-----------|----------|----------------------|------------------------------|
|--------------|-----|-----------|----------|----------------------|------------------------------|

27.10.2023 15:00:30 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

| GRUNNFORURENSING |                |                 |           |                      |                              |        |
|------------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|------------------------------|--------|
| Lokalitetsnr     | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |

| TEIGER |                                                                |           |       |                            |  |  |
|--------|----------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------------------------|--|--|
| Areal  | Representasjonspunkt                                           | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |  |  |
| 2937,3 | Nord: 6575011,84017467 Øst: 581450,67999447 System: EPSG:32632 | Ja        | Nei   | Nei                        |  |  |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER |                      |            |        |  |  |  |
|-------------------------|----------------------|------------|--------|--|--|--|
| Areal                   | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |  |  |  |

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

BYR-sak: 27/92

Side: 1

TØNSBERG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Saksnr.: BYR-sak 27/92

Dato: 24.01.92.

Arkivnr.: G/Bnr.81/61

: GABnr.8289689

Saksbeh.: Per Sakshaug

00AXE/14162

Geometri

FERDIGATTEST for firemannsbolig Kongs-Eik veien 9. 3

Saksinformatjon:

Byggherre/adresse: Tønsberg og omegn Boligbyggelag

Anmelder/adresse: A/S Prosjektas

Søknad datert: 17.10.91.

Sit.kart datert: 11.10.91.

Byggetegning datert: 17.10.91.

Merknader:

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og og bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr.§ 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93.

Evt.merknader:

Tønsberg 01.06.92.

per Engeseth

byggesaks- og arealplansjef

KOPI SENDT:

Ansvarshavende

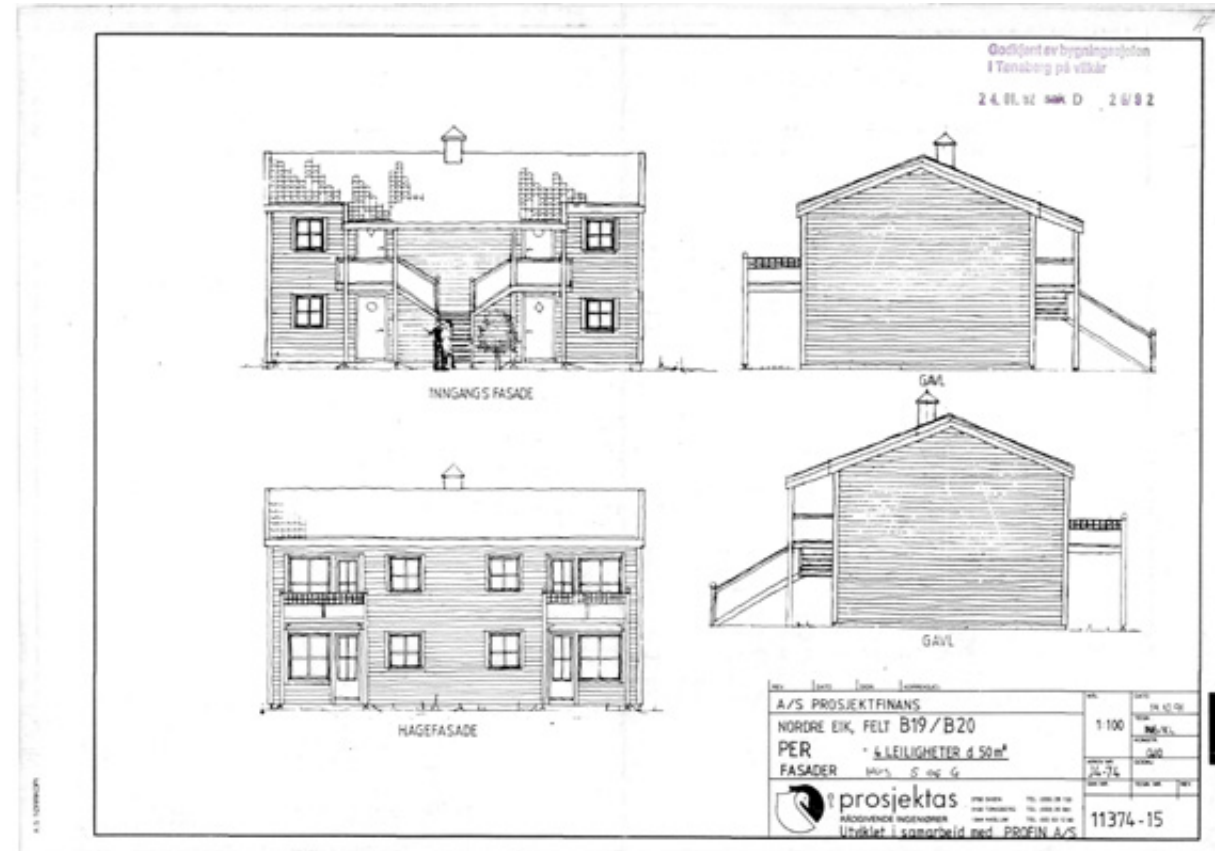
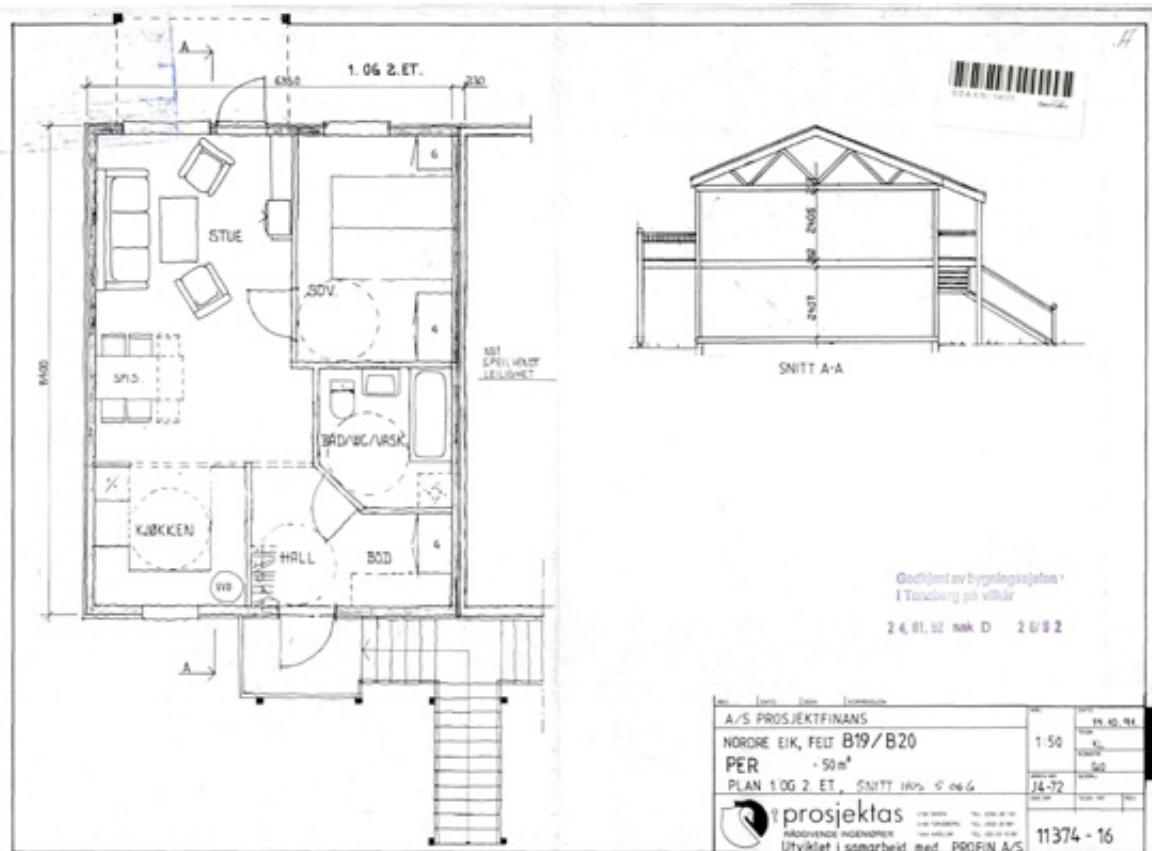
Revisor

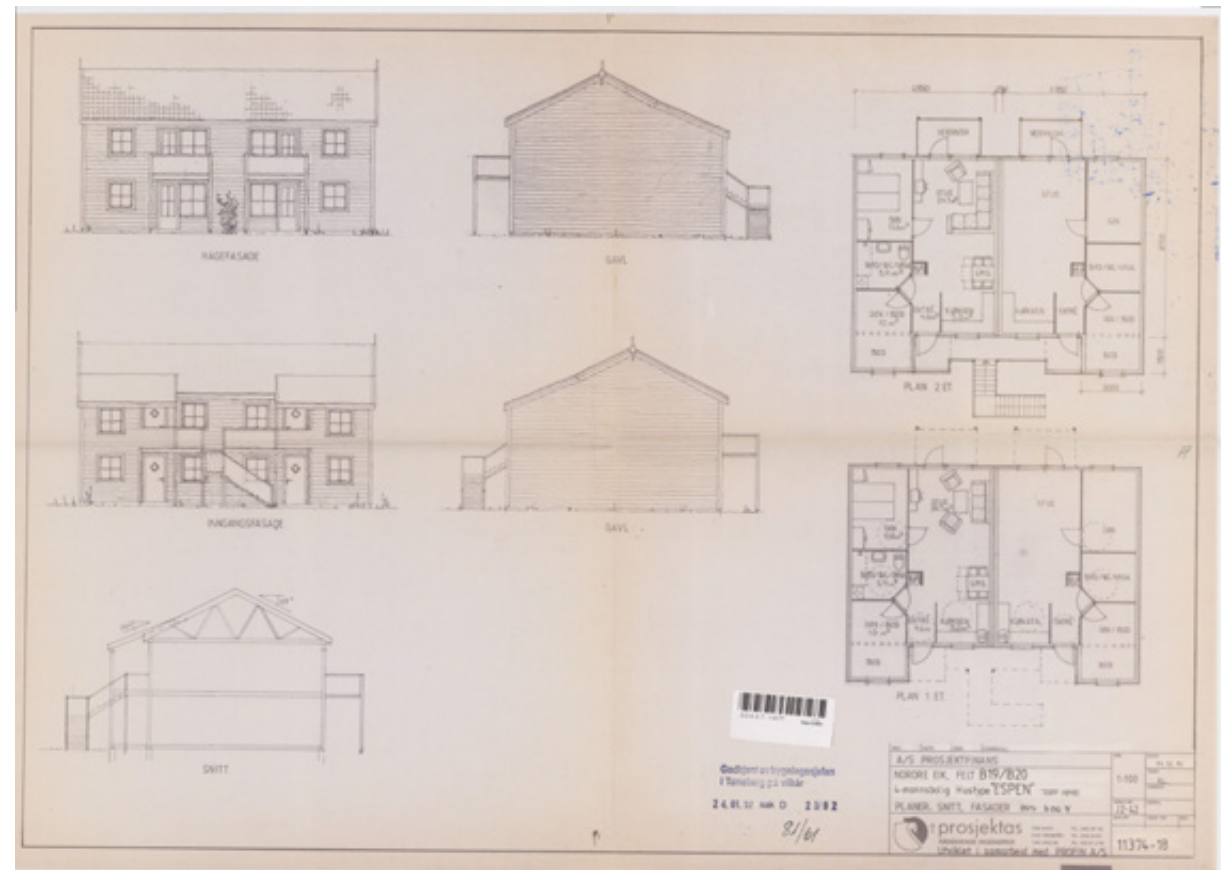
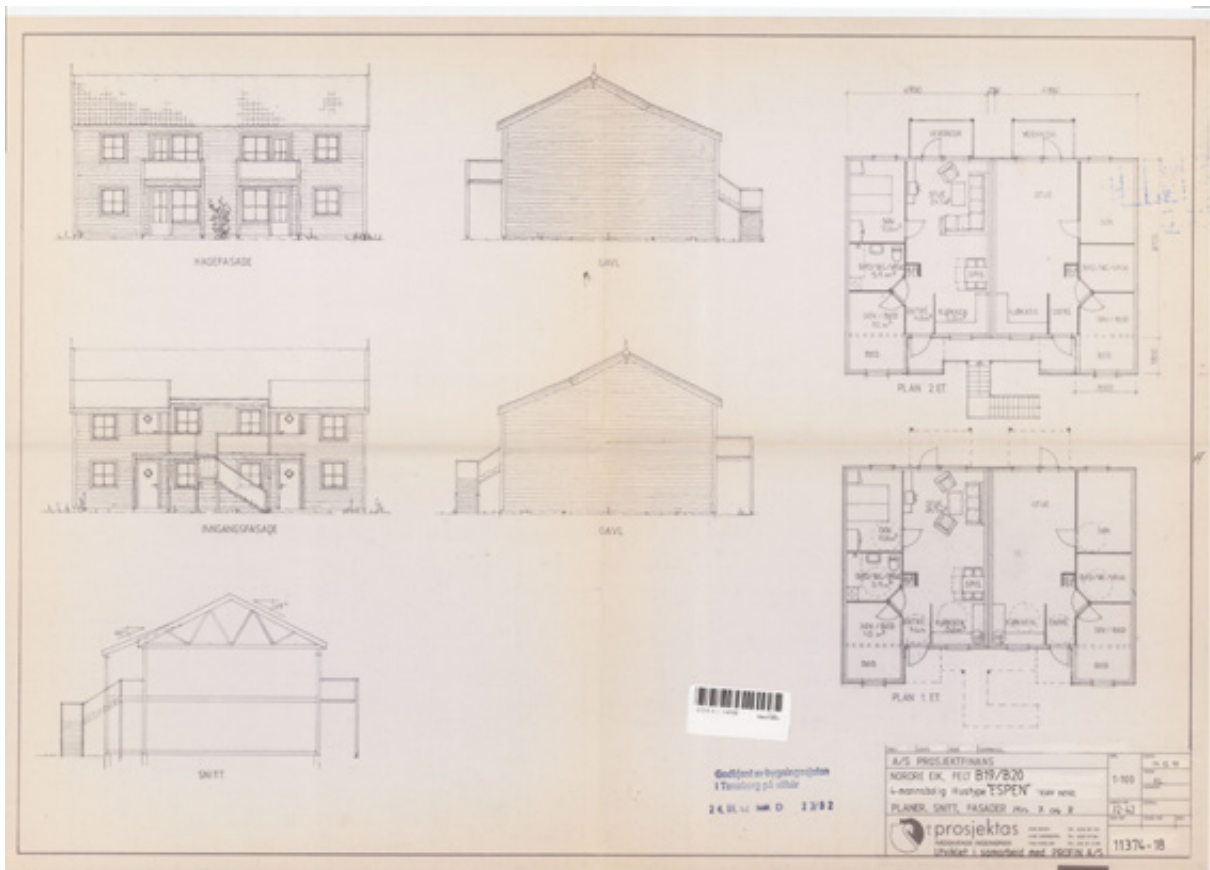
Brannsjefen

\*

\*











Tønsberg kommune

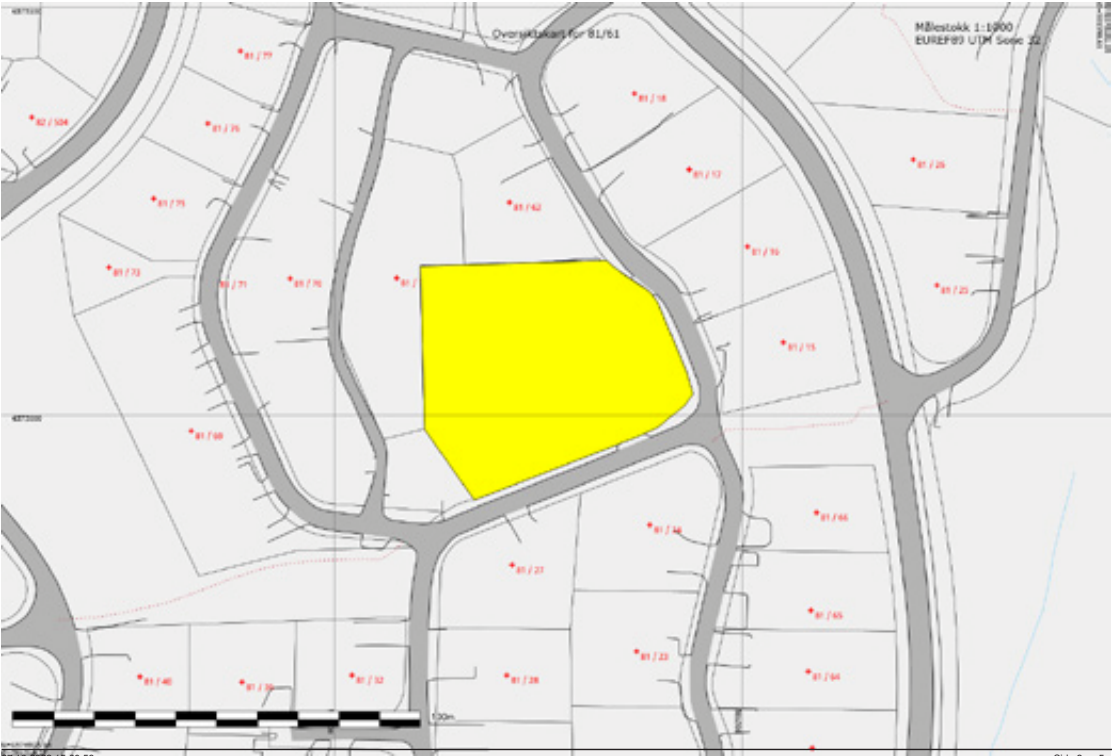
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3803 - Tønsberg kommune | 81  | 61  | 0   | 0   |

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 2937,30

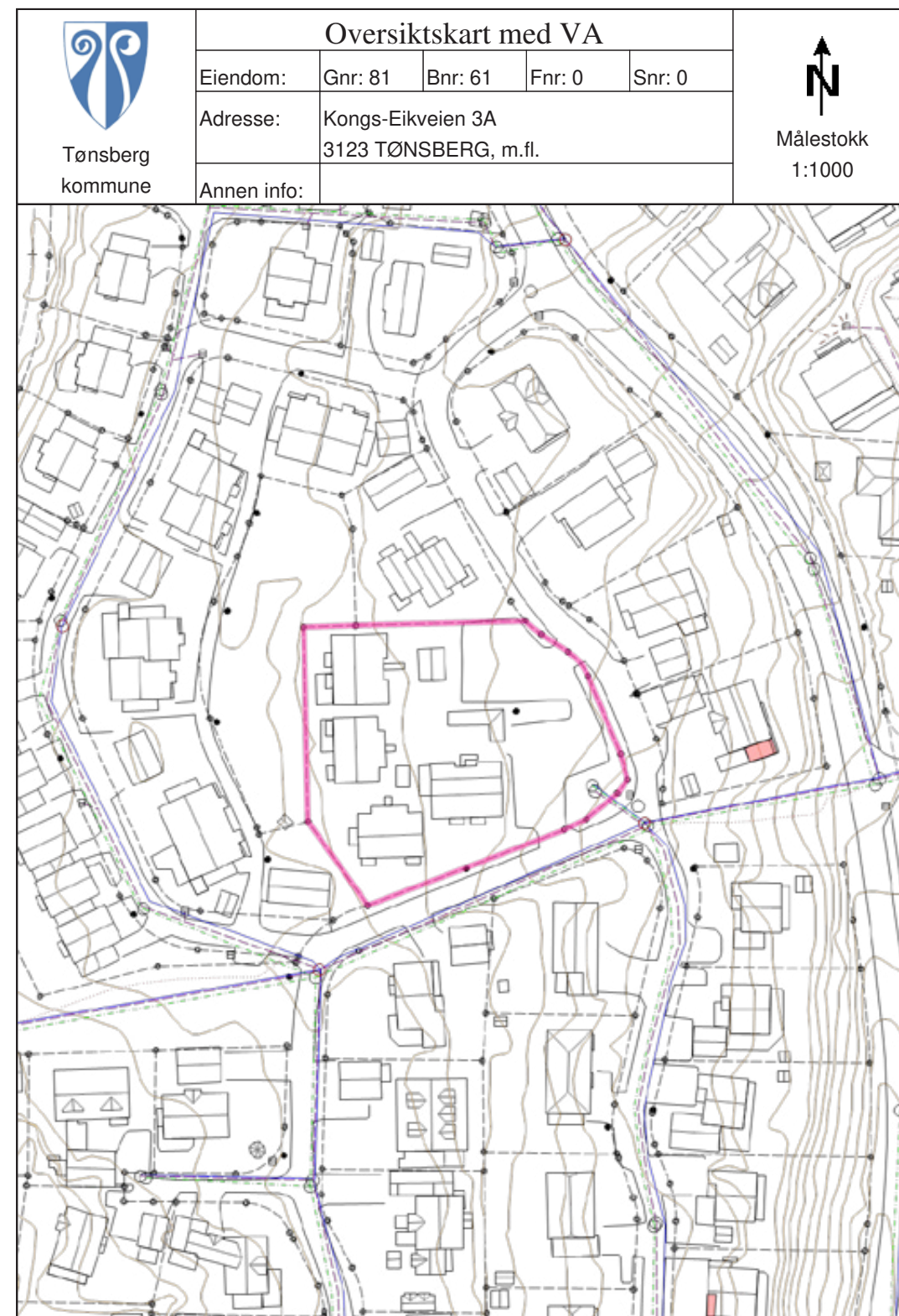
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad: Nord: 6575011,84 Øst: 581450,68

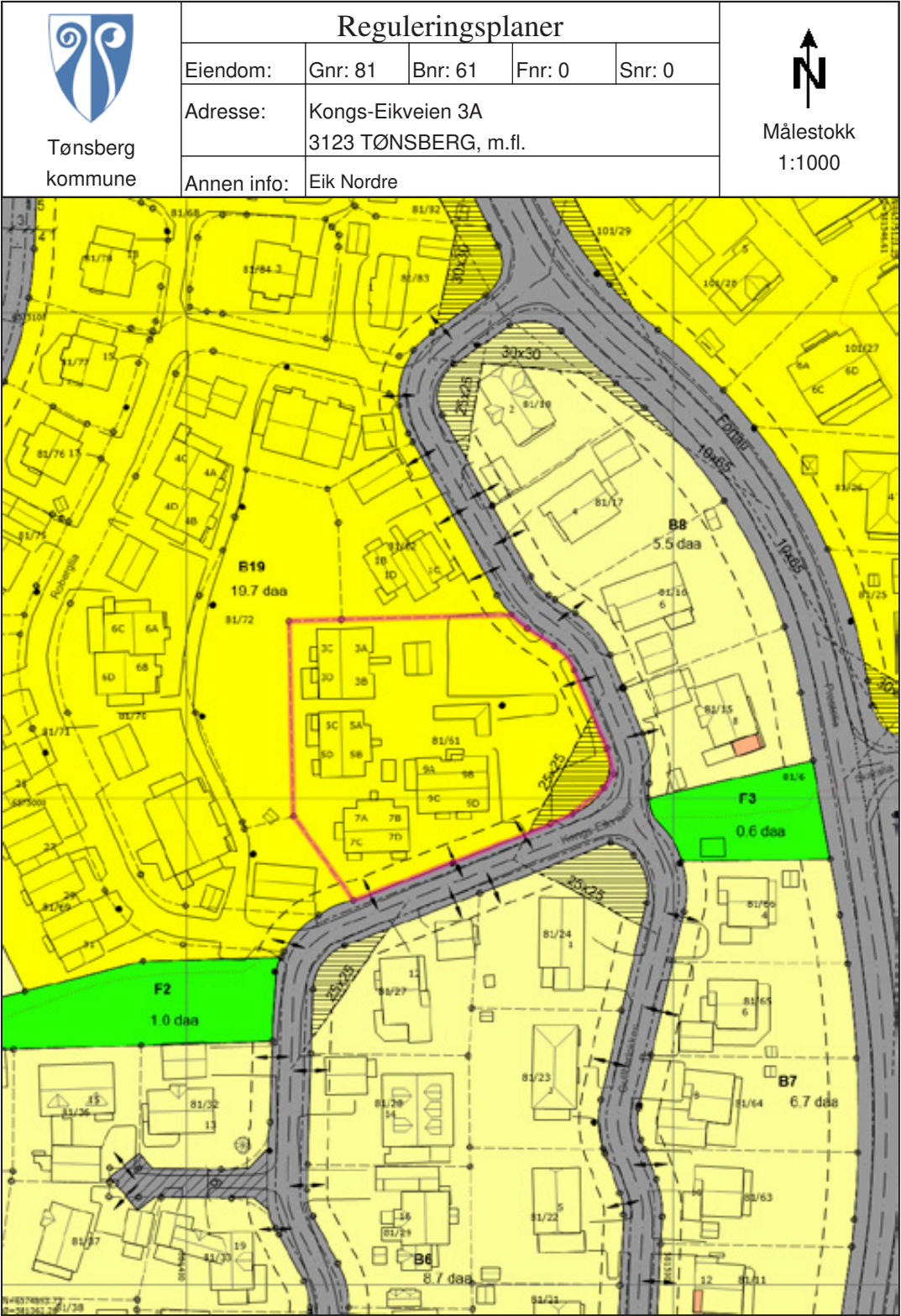
Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            |           | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                                | Målemetode     | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------|--------|
| Løpenr                  | Nord       | Øst       | Lengde                            | Hjelpelinjetype                |                |             |        |
| 1                       | 6574996,48 | 581422,04 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 40,05                             | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 2                       | 6575036,52 | 581421,01 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 10,79                             | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 3                       | 6575036,84 | 581431,79 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 34,98                             | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 4                       | 6575037,87 | 581466,76 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          | 19,28  |
|                         |            |           | 4,30                              | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 5                       | 6575035,11 | 581470,06 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 6,65                              | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 6                       | 6575031,45 | 581475,61 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          | 10,96  |
|                         |            |           | 6,50                              | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 7                       | 6575026,52 | 581479,71 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 17,45                             | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 8                       | 6575010,42 | 581486,44 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 5,45                              | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 9                       | 6575005,16 | 581487,88 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 3,50                              | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 10                      | 6575002,35 | 581485,79 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 8,41                              | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 11                      | 6574996,96 | 581479,34 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 5,00                              | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 12                      | 6574994,80 | 581474,83 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 43,48                             | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |
| 13                      | 6574979,11 | 581434,28 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13          |        |
|                         |            |           | 21,25                             | Ikke hjelpelinje               |                | 13          |        |





| Tegnforklaring                                                                    |                           |                                                                                   |                            |                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Brannventil               |  | Kum - annen eier           |  | Sandfangskum            |
|  | Sluk                      |  | Drensledning               |  | Overvannsledning        |
|  | Spillvannsledning         |  | Vannledning - annen eier   |  | Nøyaktig eiendomsgrense |
|  | Anslått eiendomsgrense    |  | Nøyaktig grensepunkt       |  | Anslått grensepunkt     |
|  | Gatelys (belysningspunkt) |  | Mast                       |  | Bygningsdelelinje       |
|  | Bygningslinje             |  | Mønelinje                  |  | Takkant                 |
|  | Takoverbyggkant           |  | Taksprang                  |  | Trapp inntill bygg      |
|  | Veranda                   |  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegdekkekant            |
|  | Sti                       |  | Godkjente byggetiltak      |  | Høydekurve              |







# Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG  
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 27.10.2023

## Tegnforklaring

|                           |                               |                                   |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Nøyaktig eiendomsgrense   | Anslått eiendomsgrense        | Nøyaktig grensepunkt              |
| Anslått grensepunkt       | RpOmråde vedtatt på bakkenivå | Matrikkelnummer.                  |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast                          | Bygningsdelelinje                 |
| Bygningslinje             | Mønelinje                     | Takkant                           |
| Takoverbyggkant           | Taksprang                     | Trapp inntill bygg                |
| Veranda                   | Annet vegareal avgrensning    | Vegdekkekant                      |
| Sti                       | Godkjente byggetiltak         | Husnummer                         |
| Husnummer med bokstav     | Kommunalveg gatenavn .        | Privatveg gatenavn .              |
| RpGrense                  | RpFormålgrense                | Avkjørsel - både inn og utkjøring |
| Byggegrense               | Regulert senterlinje          | Frisiktlinje                      |
| Regulert kant kjørebane   | Regulert fotgjengerfelt       | Måle- og avstandslinje            |
| Frisiktsone ved veg       | Boligområde                   | Frittliggende småhusbebyggelse    |
| Kjøreveg                  | Offentlig friområde           | Felles avkjørsel                  |
| Høydekurve                |                               |                                   |

## Vann og avløp med informasjon om vannmålere

EM §6-7      Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt      Kilde: Tønsberg kommune

|            |                                  |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|----------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3803                             | Gårdsnr. | 81 | Bruksnr. | 61 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Kongs-Eikveien 3A, 3123 TØNSBERG |          |    |          |    |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer                | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                 |    |
|-----------------|----|
| Offentlig vann  | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

#### FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



| Tegnforklaring                                                                                                |                                                                                                          |                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sluk                                                                                                          |  Kumlokk              | Matrikkelnummer                                                                                                |
|  Gatelys (belysningspunkt) |  Mast                 |  Annet gjerde               |
|  MurFrittstående           |  Loddrett mur         |  Hekk                       |
|  Bygningsdelelinje         |  Bygningslinje        |  Mønelinje                  |
|  Takkant                   |  Takoverbyggkant      |  Taksprang                  |
|  Trapp inntill bygg        |  Veranda              |  Annet vegareal avgrensning |
|  Vegdekkekant              |  Sti                  |  Godkjente byggetiltak      |
|  Trapp                     |  Nøyaktig grensepunkt |  Anslått grensepunkt        |
|  Teiggrense                | Husnummer                                                                                                | Husnummer med bokstav                                                                                          |
| Kommunalveg gatenavn .                                                                                        | Privatveg gatenavn .                                                                                     |  Takoverbygg                |
|  Udefinerte bygg           |  Bolig                |  Garasje og uthus           |
|  Annen næring              |  Veg                  |  Lekeplass                  |
|  Høydekurve                |  Bebygd område        |  Skog                       |
|  Annet                     |                                                                                                          |                                                                                                                |





Tønsberg kommune

Planstatus

| MATRIKKELENHET          |     |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommune                 | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3803 - Tønsberg kommune | 81  | 61  | 0   | 0   | Kongs-Eikveien 3A, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 3B, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 3C, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 3D, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 5A, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 5B, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 5C, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 5D, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 7A, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 7B, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 7C, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 7D, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 9A, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 9B, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 9C, 3123 TØNSBERG<br>Kongs-Eikveien 9D, 3123 TØNSBERG |

| KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN                                                    |                         |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)      | Areal                 |
| Boligbebyggelse - Nåværende                                                   | Kommuneplan (22.5.2019) | 2933,88m <sup>2</sup> |

| GJELDENE REGULERING                     |                        |                   |                       |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ligger eiendommen i et regulert område? |                        |                   |                       |
| PLANID                                  | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal                 |
| Ja                                      |                        |                   |                       |
| 3803 32001                              | Eik Nordre (29.1.1986) | Boliger           | 2933,88m <sup>2</sup> |
| 3803 32001                              | Eik Nordre (29.1.1986) | Frisiktsone       | 158,89m <sup>2</sup>  |

| BEBYGGELSESPLAN                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? |  |
| Nei                                                                                   |  |

| MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak? |  |

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Z Eiendom AS  
v/Hazar Ahmed  
Postboks 55, 3106 NØTTERØY  
E-post: WM202\_3000118@usermail.webmegler.no

7475958

3260/7 27.10.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.10.2023.

Boligselskap: 3260 Kongseik Borettslag  
Organisasjonsnr: 994.526.413  
Andelseier: Ina Langved Koppen  
Leieobjektnr: 7  
Adresse: Kongseikveien 5c, 3123 TØNSBERG  
Andelsnummer: 7  
Borettsinnskudd: kr 342.863,-  
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 587846.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget disponerer ingen garasje plasser.
- Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser, ingen leiekostnader.
- TV/Internett: Borettslaget har fellesavtale med Telenor / Canal Digital for bredbånd og kabel-TV (via Nordre Eik Antennelag) som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv kontakte Telenor / Canal Digital for å bestille/betale tillegg til avtalen.
- Kapitalutgifter (andel renter og avdrag) fastsettes i henhold til gjeldende rente, og betales a konto pr. måned. Kostnaden avregnes pr. kvartal.
- Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) der andelseier har muligheten til å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- per lån, og nedbetaling kan gjøres to ganger i året i forbindelse med terminforfall i 30. mars og 30. september. Beløpet må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Andelseier må ta kontakt med forvaltningskonsulenten i OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.
- Fra 01.01.2024 øker felleskostnader med 5,4%

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr               | Type | Restsaldo   | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|----------------------|------|-------------|-------------|-------------|------------------------|------------|-------|
| * HUS301-11513014    | A    | 2.162.309,- | 9 år 3 md.  | 4           |                        | Flyt       | 3,37% |
| * OBBK01-98207517275 | A    | 1.533.231,- | 17 år 8 md. | 12          |                        | Flyt       | 5,99% |
| * OBBK02-98207517283 | A    | 2.908.328,- | 16 år       | 12          |                        | Flyt       | 5,99% |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.559,– pr. md.  
Herav:  
Felleskostnad 4.644,-  
Kapitalkost. lån 2 OBBK02 1.528,-  
Kapitalkost. lån 1 HUS301 1.387,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.810,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld     |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|-----------|
|                                       | 45,-                              | 10.930,-                      | 27.542,-     | 432.048,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer           | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|--------------------|
| * HUS301-11513014    | 130.613,- | 1.407,-            |
| * OBBK01-98207517275 | 90.624,-  | 696,-              |
| * OBBK02-98207517283 | 191.538,- | 1.554,-            |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 413.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2023

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:



Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Stenbakk tlf.33 30 94 64 ev. pr. e-post: [nina.stenbakk@obos.no](mailto:nina.stenbakk@obos.no).

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Geir Hiller Hegna 5, 3123 TØNSBERG, e-post: [gehi@online.no](mailto:gehi@online.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,– inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

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

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

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

### Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

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

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

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

### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

| Type gebyr                                                                                                | Beløp      | Betales av:                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten                                                                          | Kr 7.769,- | Selger/kjøper(avtalefrihet)   |
| Selger/kjøper(avtalefrihet)<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)                                      |            |                               |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes)                                      | Kr 7.769,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr                                                                                           | Kr 6.215,- | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,-  | Selger                        |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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



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

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

#### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

## Vedtekter

For **KONGSEIK borettslag** org nr 994 526 413

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. september 2009. Revidert på generalforsamling den 13. juni 2013.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,- - femtusen kroner.

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

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

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

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

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



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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boretts og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

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

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

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

### **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

#### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

### **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

#### **7-3 Fravikelse**

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

### **8. Styret og dets vedtak**



### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **Husordensregler for Kongseik Borettslag**

### **Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 20. juni 2017.**

#### **1. INNLEDNING**

Reglene er ment å regulere adferd som kan gripe inn i de øvrige beboernes situasjon eller påvirker fellesskapets beboerkvalitet, sikre borettslagets beboere orden, sikkerhet og ro i hjemmene ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene regnes som en del av leiekontrakten.

#### **2. PARKERING**

Hver andelsleilighet har tildelt én merket biloppstillingsplass.

Eiere med mer enn en bil, bør snakke med naboer som ikke har bil, om å avtale å benytte deres biloppstillingsplass. En slik avtale er det kun beboere som kan inngå.

I tillegg er det merket opp 8 gjesteplasser, som gjester fritt kan benytte.

#### **3. SØPPEL**

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres og kastes i de tilhørende containere/plastsekker. Pappesker skal flatpakkas.

**Alt som ikke er husholdningsavfall (f. eks. søppel etter rydding og oppussing eller større gjenstander og spesialavfall) må hver enkelt beboer selv bringe til dertil egnet mottak. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.**

#### **4. REGLER FOR FELLES UTEOMRÅDE**

Det er hver enkeltes ansvar å ikke opptre til sjenanse for andre på felles uteområde. Bråk og synlig beruselse, anses som sjenerende.

#### **5. REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig.

## 6. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

### a. GENERELT

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer med leiligheten uten samtykke fra styret.

### b. FAGMESSIG UTFØRELSE

Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessige utførte forandringer er andelseierens ansvar.

### c. FASADE

Utvendige forandringer skal først godkjennes av generalforsamlingen. Deretter kan styret behandle og avgjøre slike søknader.

Likeså skal nye markiser, terrasserekkverk og terrasser søkes om til styret. Styret vil bestrebe seg på at borettslaget har en mest mulig ensartet fasade, det må derfor følge en beskrivelse av utseende og materialvalg.

## 7. DYREHOLD

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## 8. Utleie/Framleie

Ved all utleie/framleie skal borettslagsloven følges. Utleier skal ha styrets samtykke og leietaker skal godkjennes av styret.

## 9. MELDINGER FRA OG TIL STYRET

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til borettslaverne ved brev eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Henvendelser til styret og utvalg skal skje skriftlig.

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Kongseik Borettslag

Møtedato: 08.05.2023

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: På gårdsplassen ved fint vær, eller Kongs-Eikveien 3D om det regner..

Til stede: 7 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Nina Stenbakk.

Møtet ble åpnet av Geir Hiller.

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Nina Stenbakk foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Nina Stenbakk foreslått. Som protokollvitne ble

Linda Orskaug foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

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

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 45 000,-.

**Vedtak: Godkjent**



**Behandling av innkomne forslag og saker****7. Gjesteparkering**

Saksframstilling:

Det har blitt et problem at alle gjesteplassene for Kongseik borettslag nå er okkupert av enkelte andelseieres bil nummer 2. Når vi andre skal ha gjester er det ikke plass igjen. Det er vel sånn at hver andelseier har 1 biloppstillingsplass. For de som har 2 biler, må man finne andre løsninger for bil nummer 2 enn gjesteplassene. Vi forventer at styret informerer alle andelseiere, og foreslår følgende endring av dagens parkeringssituasjon.

Forslag til Vedtak:

Laget flytter 3 faste plasser 5A, 9A og 7A på parkeringsfelt nord, til de 3 gjesteplassene på parkeringsfelt syd. La hele rekken på parkeringsfelt nord (5 plasser) være gjesteplasser med god merking. På den måten er det lett for gjester å finne parkeringsplasser når de kommer på besøk, og det er enkelt å ha oversikt over biler som står der.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Vedtak: Ikke godkjent**

---

**8. Valg av tillitsvalgte**

Som styremedlem for 2 år, ble Madeleine Andersen Hillmann foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Marcus André Lie foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Som varamedlem for 1 år, ble Kjerstin Stenersrød foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Linda Orskaug foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Lisbeth Arnesen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Marit Lunde og Martha Brynjelsen

**Vedtak: Godkjent**

9. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert      Geir Hiller

Varadelegert   Madeleine Andersen Hillman

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 17.30. Protokollen signeres av

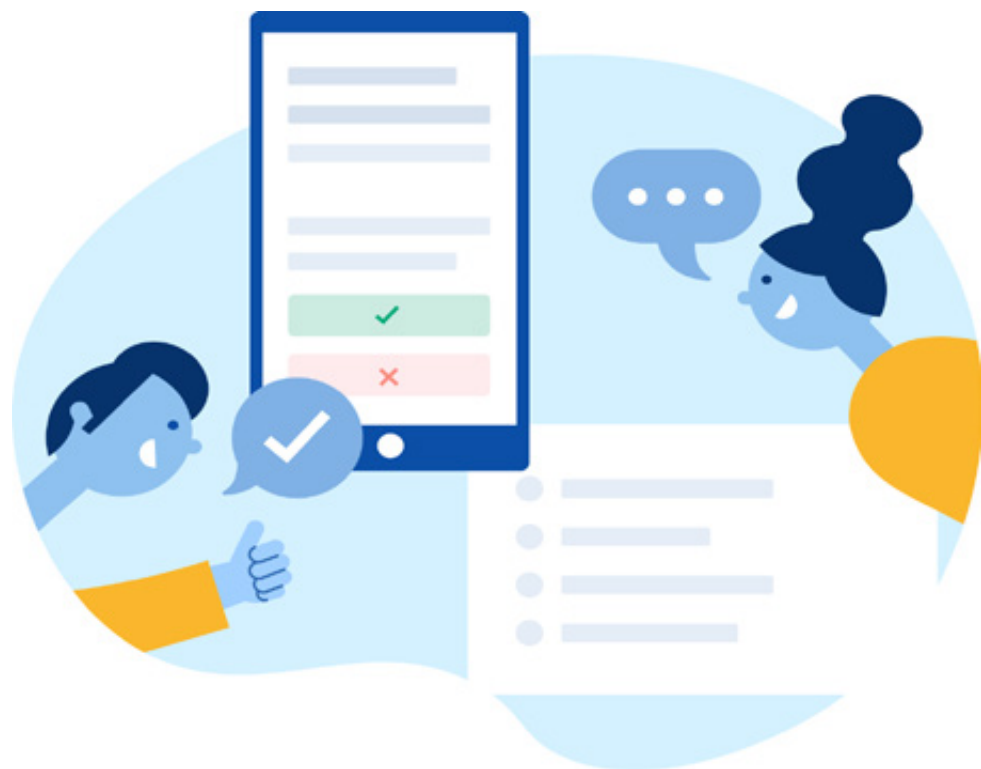
Nina Stenbakk/s/  
Møteleder

Nina Stenbakk/s/  
Fører av protokollen

Linda Orskaug/s/  
Protokollvitne

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

|             | Navn                        | Adresse            | Valgt for |
|-------------|-----------------------------|--------------------|-----------|
| Leder       | Geir Hiller                 | Bertes Vei 40      | 2022-2024 |
| Styremedlem | Madeleine Andersen Hillmann | Kongs-Eikveien 3 D | 2023-2025 |
| Styremedlem | Marcus André Lie            | Kongs-Eikveien 7 D | 2023-2025 |



# Årsmøte 2023

Kongseik Borettslag

8. mai 2023

## Velkommen til årsmøte i Kongseik 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:

8. mai 2023 kl. 17:00, På gårdsplassen ved fint vær, eller Kongs-Eikveien 3D om det regner..

### 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. Gjesteparkering
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kongseik 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 forslåtte 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

Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte

---

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 kr. 483 489,- til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,- i henhold til budsjett.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000,-

---



## Gjesteparkering

### Forslag fremmet av:

Kjerstin Stenersrød og Arne Aakermann

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt et problem at alle gjesteplassene for Kongseik borettslag nå er okkupert av enkelte andelseieres bil nummer 2. Når vi andre skal ha gjester er det ikke plass igjen.

Det er vel sånn at hver andelseier har 1 biloppstillingsplass. For de som har 2 biler, må man finne andre løsninger for bil nummer 2 enn gjesteplassene.

Vi forventer at styret informerer alle andelseiere, og foreslår følgende endring av dagens parkeringssituasjon.

### Styrets innstilling

Styret er ikke enig i dette forslaget, og ønsker å beholde gjesteparkeringene slik de er nå. Borettslaget har to innkjørsler og det bør være gjesteparkeringer på begge.

### Forslag til vedtak

· Laget flytter 3 faste plasser 5A, 9A og 7A på parkeringsfelt nord, til de 3 gjesteplassene på parkeringsfelt syd. · La hele rekken på parkeringsfelt nord (5 plasser) være gjesteplasser med god merking. På den måten er det lett for gjester å finne parkeringsplasser når de kommer på besøk, og det er enkelt å ha oversikt over biler som står der.

---

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Madeleine Andersen Hillmann  
Gjenvalg
- Marcus André Lie  
Ny valg

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjerstin Stenersrød  
Gjenvalg
- Linda Orskaug  
Gjenvalg
- Lisbeth Arnesen  
Gjenvalg

#### Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Marit Lunde  
Gjenvalg
- Martha Brynjelsen  
Ny valg

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Hiller  
Gjenvalg

#### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Madeleine Andersen Hillman  
Gjenvalg

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                             |                    |
|-------------|-----------------------------|--------------------|
| Leder       | Geir Hiller                 | Hegna 5            |
| Styremedlem | Madeleine Andersen Hillmann | Kongs-Eikveien 3 D |
| Styremedlem | Marita Jørgensen            | Kongs-Eikveien 9 D |
| Varamedlem  | Lisbeth Arnesen             | Kongs-Eikveien 3 B |
| Varamedlem  | Linda Orskaug               | Kongs-Eikveien 5 B |
| Varamedlem  | Kjerstin Stenersrød         | Kongs-Eikveien 5 A |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Delegert<br>Geir Hiller                     | Hegna 5            |
| Varadelegert<br>Madeleine Andersen Hillmann | Kongs-Eikveien 3 D |

### Valgkomiteen

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Marit Lunde    | Kongs-Eikveien 9 A |
| Celine Pehrson | Pers Vei 10 B      |

### Kontaktinformasjon

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

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Kongseik Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Kongseik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994526413, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:  
81          61

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

Kongseik 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

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden, herav ett budsjettmøte. Styret har behandlet 20 saker. Saker av større betydning har vedlikehold av rekkverk balkonger, felt 2 bjørketrær. Styret har hatt en vedlikeholds befarings av byggingene Styret har svart opp henvendelse i vibbo og tlf. Fra beboere. samt svart opp diverse henvendelse i forbindelse med salg av andeler.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

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

### 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 Kongseik Borettslag.

### Lån

Kongseik Borettslag har lån i Husbank og OBOS-banken.

| Betegnelse | Lånenr.:    | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid  | Lånetype                      | Rente                | Lff.   | IN  |
|------------|-------------|----------------|---------------------|--------------|-------------------------------|----------------------|--------|-----|
| HUS301     | 11513014    | 2 330 640,00   | 01.04.23            | 40 Terminer  | Annuitet, kvartalsvis forfall | 2,76% flytende rente | Ukjent | Ja  |
| OBBK01     | 98207517275 | 1 568 679,00   | 30.03.23            | 219 Terminer | Annuitet, månedlig forfall    | 4,65% flytende rente | 4,81%  | Nei |
| OBBK02     | 98207517283 | 2 986 217,00   | 30.03.23            | 199 Terminer | Annuitet, månedlig forfall    | 4,65% flytende rente | 4,78%  | Ja  |

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

### Medlemskontingent

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Kongseik Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongseik Borettslag.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap for 2022</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: ZYKQ-8KY7-L025P-E2NN3-L1ETO-1XK2M

Perneo Dokumentnøkkel: ZYKQ-8KY7-L025P-E2NN3-L1ETO-1XK2M

**KONGSEIK BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                      | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>373 656</b>   | <b>422 681</b>   | <b>373 656</b>   | <b>437 916</b>   |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 483 489          | 388 035          | 435 100          | 394 500          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 16   | -419 144         | -437 060         | -433 000         | -395 000         |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -85              | 0                | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>64 260</b>    | <b>-49 025</b>   | <b>2 100</b>     | <b>-500</b>      |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>437 916</b>   | <b>373 656</b>   | <b>375 756</b>   | <b>437 416</b>   |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 506 045        | 442 827        |
| Kortsiktig gjeld                  | -68 129        | -69 171        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>437 916</b> | <b>373 656</b> |

**KONGSEIK BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260**

**RESULTATREGNSKAP**

|                            | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Kapitalkostnader           |      | 478 636          | 452 548          | 450 828          | 469 296          |
| Innkrevde felleskostnader  | 2    | 751 968          | 733 632          | 752 172          | 826 704          |
| Andre inntekter            | 3    | 5 290            | 657              | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b> |      | <b>1 235 894</b> | <b>1 186 837</b> | <b>1 203 000</b> | <b>1 296 000</b> |

**DRIFTSKOSTNADER:**

|                            |    |                 |                 |                 |                 |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Personalkostnader          | 4  | -6 345          | -4 935          | -5 000          | -6 400          |
| Styreonorar                | 5  | -45 000         | -35 000         | -35 000         | -45 000         |
| Revisjonshonorar           | 6  | -4 915          | -4 509          | -4 600          | -5 000          |
| Forretningsførerhonorar    |    | -64 060         | -67 711         | -69 000         | -67 300         |
| Konsulenthonorar           | 7  | -1 640          | -31 247         | -15 000         | -5 000          |
| Kontingenter               |    | -3 200          | -3 200          | -3 200          | -3 200          |
| Drift og vedlikehold       | 8  | -63 956         | -148 923        | -152 500        | -113 000        |
| Forsikringer               |    | -44 560         | -42 172         | -44 000         | -48 000         |
| Kommunale avgifter         | 9  | -158 963        | -142 406        | -147 000        | -175 000        |
| Energi/fyring              |    | -24 489         | -17 090         | -15 000         | -17 000         |
| TV-anlegg/bredbånd         |    | -102 720        | -99 840         | -103 000        | -110 000        |
| Andre driftskostnader      | 10 | -59 790         | -84 091         | -41 600         | -66 600         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |    | <b>-579 639</b> | <b>-681 124</b> | <b>-634 900</b> | <b>-661 500</b> |

|                               |                |                |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b> | <b>656 255</b> | <b>505 714</b> | <b>568 100</b> | <b>634 500</b> |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

|                       |                |                |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> | <b>656 255</b> | <b>505 714</b> | <b>568 100</b> | <b>634 500</b> |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

**FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:**

|                                    |    |                 |                 |                 |                 |
|------------------------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Finansinntekter                    | 11 | 768             | 0               | 0               | 0               |
| Finanskostnader                    | 12 | -173 534        | -117 679        | -133 000        | -240 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |    | <b>-172 766</b> | <b>-117 679</b> | <b>-133 000</b> | <b>-240 000</b> |

|                    |                |                |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> | <b>483 489</b> | <b>388 035</b> | <b>435 100</b> | <b>394 500</b> |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

Overføringer:

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| Til annen egenkapital | 483 489 | 388 035 |
|-----------------------|---------|---------|

**KONGSEIK BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2022              | 2021              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 13   | 15 399 000        | 15 399 000        |
| Tomt                            |      | 601 000           | 601 000           |
| Miljøbankkonto, øremerket       |      | 17 238            | 0                 |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>16 017 238</b> | <b>16 000 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer    | 14   | 4 672             | 2 172             |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 501 373           | 440 655           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>506 045</b>    | <b>442 827</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>16 523 283</b> | <b>16 442 827</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 16 * 5 000 |      | 80 000            | 80 000            |
| Annen egenkapital               | 15   | 3 347 536         | 2 864 047         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>3 427 536</b>  | <b>2 944 047</b>  |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 16   | 6 915 121         | 7 334 265         |
| Borettsinnskudd                 | 17   | 6 095 344         | 6 095 344         |
| Avsetning bomiljøtiltak         | 18   | 17 153            | 0                 |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>13 027 618</b> | <b>13 429 609</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 4 153             | 5 476             |
| Påløpte renter                  |      | 10 793            | 5 340             |
| Påløpte avdrag                  |      | 53 183            | 55 561            |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0                 | 2 794             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>68 129</b>     | <b>69 171</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>16 523 283</b> | <b>16 442 827</b> |
| Pantstillelse                   | 19   | 18 043 393        | 18 043 393        |
| Garantiansvar                   |      | 0                 | 0                 |

Tønsberg, 27.03.2023  
 Styret i Kongseik Borettslag

Geir Hiller/s/

Madeleine Andersen Hillmann/s/ Marita Jørgensen/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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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



**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Felleskostnad                         | 751 968        |
| Kapitalkost. lån 2                    | 222 537        |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 245 625        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | 481            |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 9 993          |
| Overført til kapitalkostnader         | -478 636       |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>751 968</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Lader                      | 5 290        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>5 290</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -6 345        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-6 345</b> |

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 45 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 915.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 640        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-1 640</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -28 559        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -2 294         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -30 146        |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -2 957         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-63 956</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter            | -158 963        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-158 963</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester              | -44 625        |
| Andre fremmede tjenester         | -13 109        |
| Bank- og kortgebyr               | -2 056         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-59 790</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 683        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 85         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>768</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken         | -28 947         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -49 878         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -94 709         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-173 534</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
|                             | 16 000            |
| Kostpris/bokført verdi 2009 | 000               |
| Utskilt tomteverdi          | -601 000          |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>15 399 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2009  
Gnr.81/bnr.61

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Avregningskonto                         | 4 672        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>4 672</b> |

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital            | 2 667 969        |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 1 039 783        |
| Egenkapital fra IN 2022         | 0                |
| Reduksjon EK fra IN             | -360 216         |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>3 347 536</b> |

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
|                     | -2 000     |
| Opprinnelig 2016    | 000        |
| Nedbetalt tidligere | 357 832    |
| Nedbetalt i år      | 64 164     |
|                     | -1 578 004 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 23 år.

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
|                                      | -5 104     |
| Opprinnelig 2010                     | 656        |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 217 278  |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 217 159    |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 339 579    |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0          |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2022   | -2 330 640 |

OBOS Boligkreditt AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
|                                      | -4 800            |
| Opprinnelig 2009                     | 000               |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 955 498           |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 137 821           |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 700 204           |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2022   | -3 006 477        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>   | <b>-6 915 121</b> |

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig innskudd 2009  | -6 095 344        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-6 095 344</b> |

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -17 153        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-17 153</b> |

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Borettsinnskudd            | 6 095 344 |
| Pantelån                   | 6 915 121 |
| Påløpte avdrag             | 53 183    |
| Beregnete IN-forpliktelser | 679 567   |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>13 743 215</b> |
|---------------|-------------------|

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

|           |            |
|-----------|------------|
| Bygninger | 15 399 000 |
| Tomt      | 601 000    |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>16 000 000</b> |
|---------------|-------------------|

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587846. 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](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Forkjøpsrett**

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



3260 Kongseik Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: ... Madeleine Andersen Hillmann

Adresse Kongs-Eikveien 3 D

E-postadresse .....

Navn: *Marcus André Lie*

Adresse: *Kongs-Eikveien 7 D*

E-postadresse: *x.mona@hotmail.no*

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Lisbeth Arnesen

Adresse Kongs-Eikveien 3 B

E-postadresse .....

2. Navn: Linda Orskaug

Adresse Kongs-Eikveien 5 B

E-postadresse .....

3. Navn: Kjerstin Stenersrød

Adresse Kongs-Eikveien 5 A

E-postadresse .....

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Geir Hiller

Adresse Hegna 5

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Madeleine Andersen Hillmann

Adresse Kongs-Eikveien 3 D

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Marit Lunde

Adresse Kongs-Eikveien 9 A

E-postadresse .....

Navn: *Martha Brynjelsen*

Adresse: *Kongs-Eikveien 7 C*

E-postadresse .....

Dato: *26/3-23* I valgkomiteen for Kongseik Borettslag

*Maail Lunde*

## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

Selskapsnummer: 3260 Selskapsnavn: Kongseik Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# DOKUMENTER

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



# KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Kongs-Eikveien 5C, 3123 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:

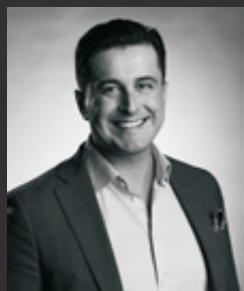
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.



## Hazar Ahmed

Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon 94 13 13 19

Epost [hazar@z-eiendom.no](mailto:hazar@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](mailto:post@z-eiendom.no)  
[www.z-eiendom.no](http://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