



EIENDOM
2005



Eikeveien 51B - Nøtterøy - Teie

Eikeveien 51B, 3120 Nøtterøy

Prisantydning: kr 3 450 000,- + omk.

Primærrom: 84 kvm

BRA/BTA: 84 kvm / kvm

Eiendomstype: Leilighet



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

Tor Fredrik Westrum Lindman
Eiendomsmegler - MNEF / partner
Epost: torfredrik@z-eiendom.no
Tlf: 916 39 628 | Sentralbord: 333 13 170

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

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





KORT OM EIENDOMMEN

Pen, lettstelt og romslig leilighet i 1. etasje med trinnfri adkomst og egen hage. Garasjeplass medfølger.

Oppdragsnummer 2230443
Gnr.: 1, Bnr.: 98, Snr.: 31 i Færder kommune.

Adresse Eikeveien 51B, 3120 Nøtterøy
Prisantydning 3 450 000,-
Omkostninger 95 592,-
Totalpris inkl. omk. 3 545 592,-
Mnd. fellesutgift 4 263,-

P-rom/BRA/BTA 84 kvm/84 kvm/ kvm
Antall soverom 1
Tomteareal
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 1989
Eierform Eierseksjon













OPPDRAKSNUMMER

2230443

TYPE BOLIG

Leilighet - selveier

EIER

Anne-lise Gravdahl

VELKOMMEN TIL DENNE PENE LEILIGHETEN I ATTRAKTIVE GLITRE BOLIGSAMEIE

Vi har gleden av å presentere en pen selveierleilighet beliggende i et rolig og attraktivt sameie på Teie med gangavstand til Teie Torv.

Boligen ligger i første etasje og har trinnfri adkomst. Her er alle funksjonaliteter på en flate, og planløsningen er meget god og praktisk.

Den store og åpne stue-/kjøkkenløsningen er noe man garantert setter stor pris på. Her er det god plass til ulike møbelgrupperinger med bl.a. spisestue, tv-salong m.m. På sommerhalvåret kan man åpne opp skyvedøren til uteplassen og den lettstelte hagen som innbyr til muligheter for den som liker hagestell.

I tillegg til stue- og kjøkkendelen byr leiligheten på et romslig soverom med stor skyvedørsgarderobe, et stort bad/vaskerom samt en innbydende gang/entrè. I tillegg finner man en romslig bod/hobbyrom som blir benyttet som kontor. Det tilhører også en utebod rett på utsiden av leilighetens inngangsdør.

Bilen parkeres i garasje i felles garasjerekke eller på sameiets felles utvendige parkeringsplasser.

ADRESSE

Eikeveien 51B
3120 Nøtterøy
1. etasje

LEILIGHETENS GODE PLANLØSNING I 1. ETASJE

Leiligheten er beliggende i 1. etasje og har trinnfri adkomst fra overbygget inngangsparti/svalgang.

*Innbydende entrè og gang

*Stort soverom m/skyvedørsgarderobe

*Flislagt bad/vaskerom

*Stor og åpen stue-/kjøkkenløsning

*Innredet bod/hobbyrom benyttet som kontor.

*Utebod rett på utsiden av inngangsdøren på ca. 3 kvm.

Leiligheten disponerer egen garasjeplass på 17 kvm. i felles garasjerekke.

STANDARD - KORT FORTALT

Leiligheten fremstår som pen og innbydende, og bærer preg av forsiktig bruk og godt vedlikehold.

Boligen er malt opp i innbydende og tidsriktige farger, og parketten ble slipt opp og lakkert i 2022.

Kjøkkeninnredningen ble skiftet ut i 2001 og holder seg fremdeles godt. Her er det integrerte hvitevarer som koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Badet er flislagt og er fra byggeår. Her er det dusjhjørne, toalett, romslig servantinnredning samt opplegg for oppvaskmaskin. Varme i gulvet og stort vindu for lys og lufting.

Fra stua er det skyvedør ut til overbygget terrasse samt til hagedel som disponeres kun av denne leiligheten. Dette er perfekt for den som ønsker å drive med hagestell uten at det er altfor omfattende.

EIENDOMMENS ROLIGE OG ATTRAKTIVE BELIGGENHET

Leiligheten ligger sydvendt, rolig og usjenert til på "Glitre" som er et særdeles populært og veletablert boligsameie sentralt på Teie.

Her bor du kun en liten spasertur unna Teie Torg med nærhet til sentrumsfunksjoner som bl.a. dagligvareforretninger, bank, posthus, vinmonopol, diverse klesforretninger, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud.

Du finner også småbåthavn og offentlig badestrand ved

Rosanes. I tillegg er det fine tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet med bl.a. lange turløyper i populære Teieskogen og i Rosanesparken.

Det er ca. 1,5 - 2,0 km til Tønsberg sentrum. Gang- og sykkelvei hele veien inn til bykjernen. Det er bussholdeplass ca. 50 meter unna med bussavganger 4 ganger i timen.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet, eierseksjon, oppført i 1989.

BYGNINGER OG BYGGEÅR

Leilighet i flermannsbolig bygget i tre over mur med takstein på taket.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 1, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 84 kvm, Bruksareal: 84 kvm.

Utebod: Bra 3 kvm.

Garasje: Bra 17 kvm.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 03.11.23 med befæringsdato 30.10.23 fra Jens Martin Onsrud som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

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

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til vinduer, vannledninger, avløpsrør og varmtvannstank.
TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til våtrom/bad

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

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

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

OPPVARMING

Varmer i gulvet på badet.
Peis med innsats i stua
Panelovner for øvrig.

PARKERING

Bilen parkeres i tilhørende garasje.
Det er gjesteparkering på sameiets tomt for øvrig.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Leiligheten disponerer egen avgrenset hagedel rett utenfor stua.
Sameiets eiendom og fellesområder er for øvrig pent opparbeidet.

VEI, VANN OG AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, van og avløp.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, gang/sykkelvei, ras- og skredfare.
Eiendommen ligger i regulert område med planid 3811 153 og plannavn Glitre gartneri (5.2.1987).
Reguleringsformål: Boliger og offentlig trafikkområde.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen.
Planid 3811 2019001 - detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder kommune.

FERDIGATTEST

Boligen har midlertidig brukstillatelse datert 20.10.1989. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Glitre Boligsameie, Orgnr.: 987210176
Boligsameiet består av i alt 44 boligseksjoner.
Forretningsfører er Balanseøkonomi.
Styreleder i sameiet: Unni Christensen

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, regnskap og budsjett(be evt. om informasjon fra megler).

PRISANTYDNING

3 450 000,- /
Fellesutgifter: 4 263,- pr. mnd.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 000,- (Bolkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
86 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 450 000,-))

95 592,- (Omkostninger totalt)

3 545 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud
Takstdato : 03.11.2023

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i fellesutgiftene

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 803 994,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 2 894 378,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

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.

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

1988/19543-2/91 Erklæring/avtale
23.12.1988
PANTSETTELSESEKLÆRING
RETTIGHETSHAVER: SAMEIET
FOR 2% AV SEKSJONENS KJØPESUM
UTEN OPPTRINNSRETT
ANFØRT PRIORITET:
ETTER 90% AV SEKSJONENS FØRSTE OMSETNINGSSUM
SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST FOR DOG OMFATTER
PANTERETTEN
IKKE SNR 45
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
Gjelder denne registerenheten med flere

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. 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.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1.

ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «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

EIKEVEIEN 51B

Nabolaget Rosanes - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

	Grindløkka Linje 02, N02	1 min 0.1 km
	Tønsberg stasjon Linje RE11	7 min 3 km
	Sandefjord lufthavn Torp	27 min

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 451 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Labakken skole (1-7 kl.) 482 elever, 29 klasser	22 min 1.6 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 243 elever, 12 klasser	23 min 1.7 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Færder videregående skole 750 elever	23 min 1.8 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

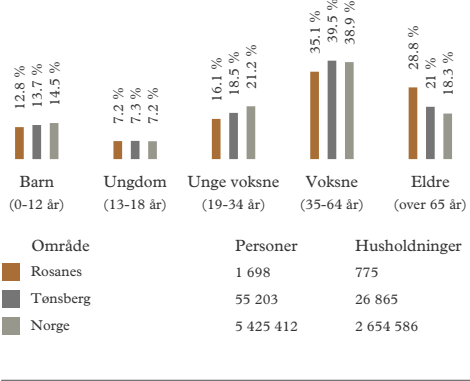
	Bellevue Senteret	8 min
	Teie Torv, Nøtterøy	10 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 89/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 82/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.5 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	14 min 1 km
Tiriltoppen (1-5 år) 96 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Teie Torg Post i butikk, PostNord	9 min 0.6 km
Rema 1000 Teie	9 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

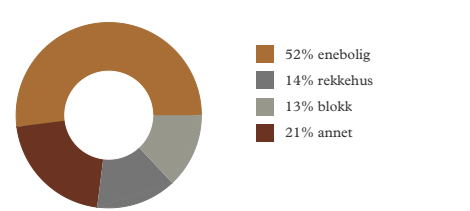
STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100

VEDLIKEHOLD HAGER
Godt velholdt 88/100

SPORT

	Nøtterøyhallen Aktivitetshall	14 min 1.1 km
	Bryggerijordet Balløkke Ballspill	15 min 1.1 km
	EVO Nøtterøy	20 min
	Fresh Fitness Tønsberg	26 min

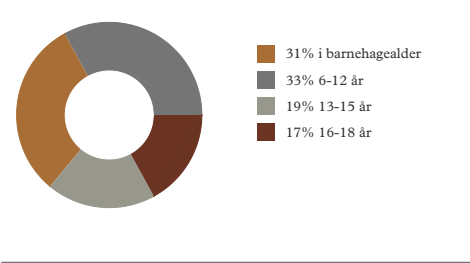
BOLIGMASSE



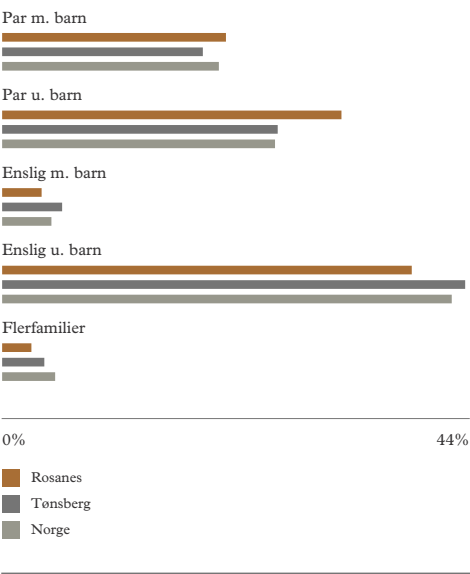
VARER/TJENESTER

	Bellevuesenteret	9 min
	Apotek 1 Nøtterøy	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

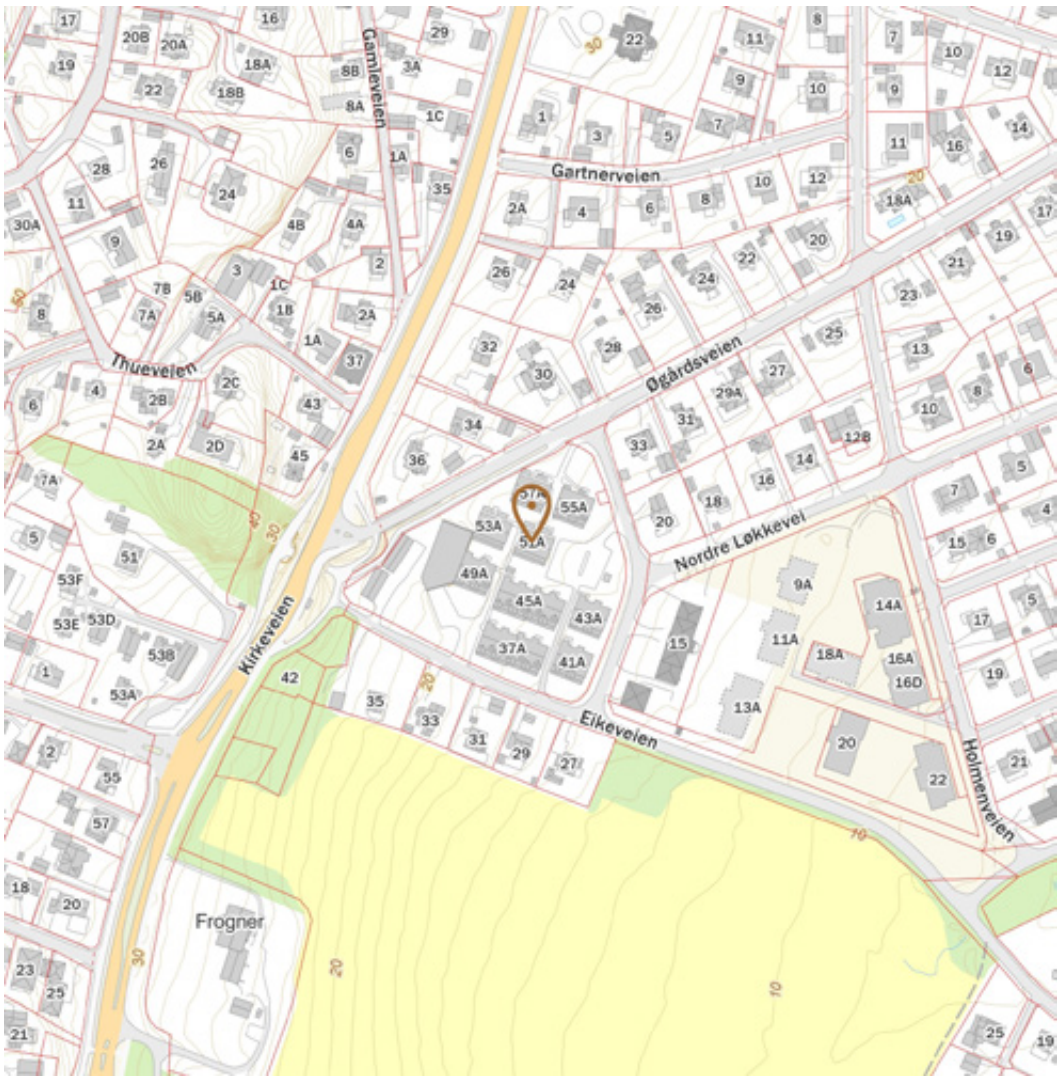


SIVILSTAND

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	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. 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





































Eikeveien 51B



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

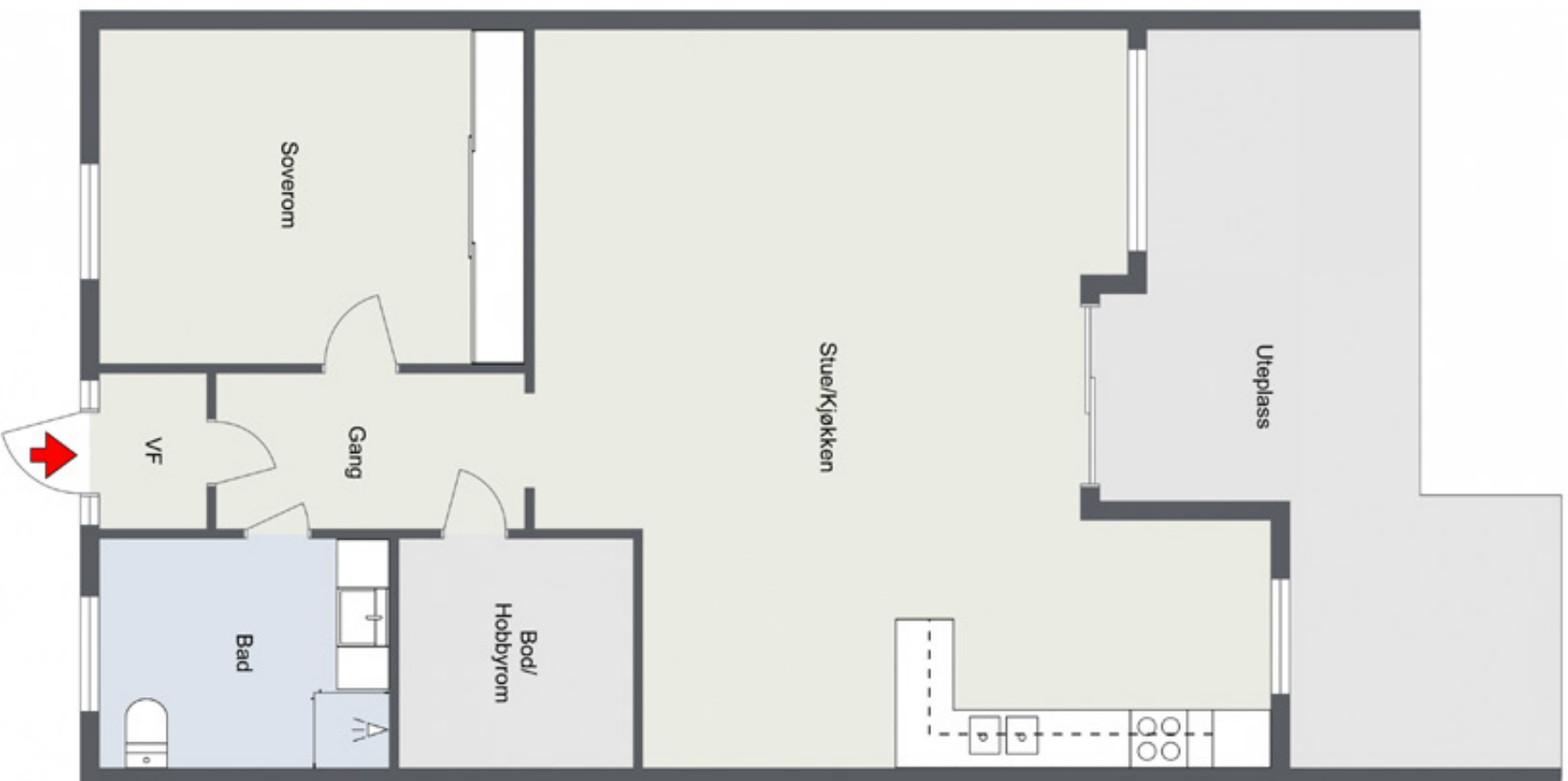
Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**



iD IMAGEDAY



Eikeveien 51B



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

📍 Eikeveien 51 B, 3120 NØTTERØY

📖 FÆRDER kommune

gnr. 1, bnr. 98, snr. 31



Areal (BRA): Rekkehus 84 m²



Befaringsdato: 30.10.2023

Rapportdato: 03.11.2023

Oppdragsnr.: 21041-1943

Referansenummer: BX1760

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i første etasje i leilighetsbygg oppført i 1989 tilknyttet sameie.

I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet.

Det medfølger en utebod på ca 3 m2 med tilgang rett ved inngangsdør og en garasje plass på ca 17 m2 i felles garasjerække.

Leiligheten er oppgradert med bla. ny kjøkkeninnredning i 2001, malt enkelte vegger senere år, parkett ble slipt og lakkert i 2022.

Boligen fremstår med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten er det enkelte avvik fra normal tilstand.

Dette sees i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.

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

Rekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass

Malt profilert ytterdør med sidefelt av glass på begge sider.

Terrasse av heller på mark med tilgang fra stue.

INNVEDIG

Overflater består av parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte slette flater i innvendige tak. Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

VÅTROM

Bad/vaskerom

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse. Laminat benkeplate med heltre på kant. Fliser over benk. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger

Plast avløpsrør.

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken.

El anlegg fra byggeår.

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).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	84	84	0
Sum	84	84	0

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

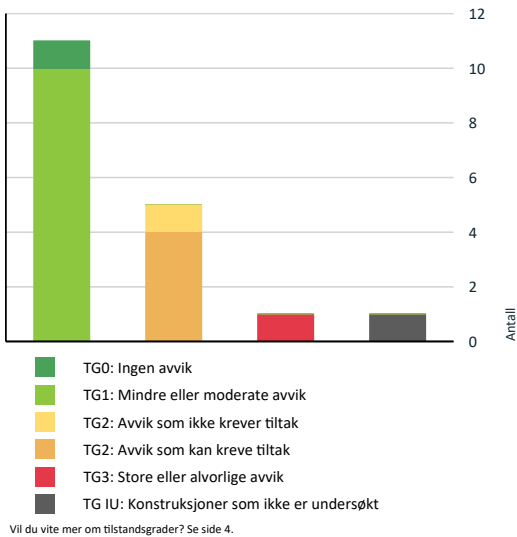
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

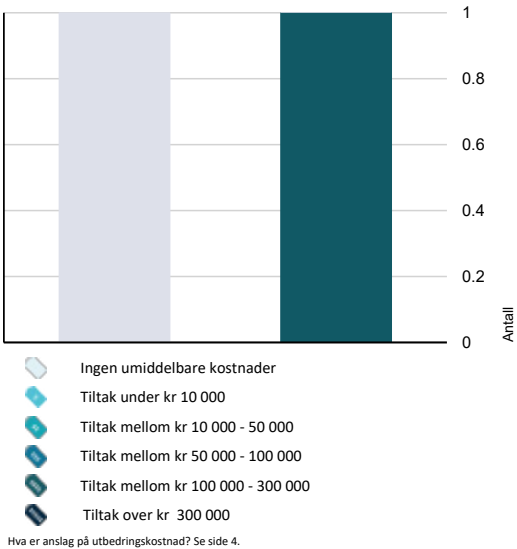
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdelene, årstall, 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 instruksjoner.

I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om

boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan

opplysninger som

fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.

Det 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 skjevhet og

slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne

oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha

skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det

beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes

spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar

for seg innvendig overflater og konstruksjoner.

Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette

er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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.



Kostnadestimat: 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer Det er avvik: Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.	Gå til side
! 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.	Gå til side
! 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.	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Det er avvik: Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.	Gå til side
1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår 1989	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi.
Anvendelse Bolig	
Standard Normal	
Vedlikehold Noe behov	

UTVENDIG

Vinduer	1 TG 2
Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass	
	
Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.	
Konsekvens/tiltak Tiltak: Normalt vedlikehold	
Dører	1 TG 1
Malt profilert ytterdør med sidefelt av glass på begge sider. Døren har påløpt alder, men fremstår uten vesentlige skader. Det bemerkes at døren har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn moderne dører.	
Balkonger, terrasser og rom under balkonger	1 TG 1J
Terrasse av heller på mark med tilgang fra stue. Terrassen er delvis snødekt under befaringen, TG settes ikke.	

INNENDIG

Overflater	1 TG 1
Overflater består av parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte slette flater i innvendige tak. Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.	
Etasjeskille/gulv mot grunn	1 TG 1
Støpt betonggulv. Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter. Stedvis noe knirk	
Radon	1 TG 2
Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.	
Vurdering av avvik: - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak - Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
Pipe og ildsted	1 TG 1
Element pipestokk. Murt elementpeis med innsats er montert i stue. Liten sprekk i steinplate foran innsats, forøvrig normal slitasje.	
Innvendige dører	1 TG 1
Malte profilerte dører innvendig. Normal slitasje	
Oppvarming	1 TG 1
Oppvarmet med varmekabler på bad. Ildsted. Elektrisk	

VÅTROM

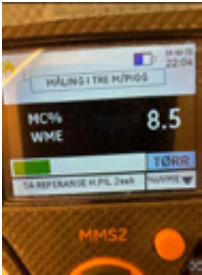
Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TD 3

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 1

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse.
Laminat benkeplate med heltre på kant. Fliser over benk.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Normal slitasje

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TD 1

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 2

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.

Avløpsrør

TD 2

Plast 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.

Ventilasjon

TD 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

Varmtvannstank

TD 2

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

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

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

Branntekniske forhold

TD 0

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	84	84	0	Entré , Gang , Bad/vaskerom , 1 Soverom , Hobbyrom/Bod , Stue/kjøkken	
Sum	84	84	0		

Kommentar

Arealer av hobbyrom/bod på 7 m2 er medtatt i boligens P-rom

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Slipt og lakkert parkett

☒ 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
30.10.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	1	98		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Eikeveien 51 B							
Hjemmelshaver Gravdahl Anne-Lise							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.11.2023		Gjennomgått	3	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 fuktutsatte 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 dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risiko 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: overlatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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 for mer informasjon.

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

Lene Stensholt

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

Eiendommen som selges

Adresse

Eikeveien 51B

Postnummer

3120

Poststed

NØTTERØY

Året og måneden du overtok
eiendommen

September 2022

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Nei

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Ja

Navn på fullmektig

Anne-Lise Gravdahl

Kjenner du boligen?

Nei

Siden du ikke kjenner boligen behøver
du ikke svare på spørsmålene i
egenerklæringen.

Hvis du likevel kommer på noe, stort
eller smått, som kjøperen kan oppfatte
som negativt eller problematisk,
får du muligheten til å beskrive dette på
neste side.



Tilleggsopplysninger

Meglerns oppdragsnummer

223 0443

Utfylt dato

01.11.2023

av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på
vegne av alle eiere

Boligselgerforsikring

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

Ønsker du å kjøpe
boligselgerforsikring?

Ja

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

Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal
signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne

VEDTEKTER

FOR

GLITRE BOLIGSAMEIE

ORG.NR 987210176

1.

Glitre Boligsameie, gnr 1, bnr. 98 i Færder kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.12.88, og begjæring om reseksjonering tinglyst 08.11.11 består av 44 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkeltes seksjons areal.

2.

Sameiets formål er å sikre sameiernes felle interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg med utstyr m.m.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til noen av seksjonene.

3.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtaler mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av garasjeplasser.

Garasje I med 22 plasser, garasje II med 5 plasser og garasje III med 6 plasser. I begjæring om reseksjonering som er tinglyst 8/11-11 fremkommer dette som «tilleggsareal bygg garasjeplass». Disse avtaler er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

4.

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende garasjeplass og bod. Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som sameiermøte til enhver tid måtte fastsette.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering. Garasje kan kun overdras sammen med leilighet eller til en av de øvrige sameierne.

5.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige. Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av forretningsfører og fordeles forholdsmessig på sameierne. På grunnlag av årsbudsjett skal det betales kvartalsvis a konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Vedlikeholdsutgiftene vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

Premie for bygningsforsikring fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonen på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Utgifter til etablering og vedlikehold av utvendige fellesarealer, biloppstillingsarealer, felles ladestasjon for elbiler, kommunale avgifter, utgifter til kabel-TV samt utgifter til regnskap med mer fordeles likt pr. leilighet.

Utgifter til vedlikehold og drift av garasjeanleggene inklusiv tilhørende anlegg for elbillading og utgifter til heis fordeles mellom de bruksberettigede.

Vedlikeholdsfondsavsetning fordeles i henhold til sameiebrøken.

Styret eller forretningsfører setter opp forslag til budsjett med fordelingsliste for fellesutgiftene/vedlikeholdsfondsavsetning.

Ved overdragelse/ervert av seksjon er kjøper ansvarlig for felleskostnadene overfor sameiet. Felleskostnadene for hele det kvartalet da overdragelsen/ervertet finner sted må således betales til sameiet av kjøper. Eventuell tilsvarende avregning mellom kjøper og selger må eventuelt avtales direkte mellom disse og er ikke å anse som sameiets anliggende.

6.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne gjennom forretningsføreren.

Det ytre vedlikeholdet, herunder utbedring av skader som skyldes konstruksjonsfeil, og vedlikehold av fellesanlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap.

Utvendige arrangementer av bygningene, så som markiser og lignende bekostes av den enkelte sameier. Alle utvendige arrangementer må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.

Det indre vedlikeholdet av seksjonene inklusive boder, er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Ved manglende rapportering til styret av oppståtte skader, vil økonomisk delansvar kunne bli gjort gjeldende mot sameier.

7.

Sameiet skal ledes av et styre på 3-5 medlemmer og det kan velges 1 varamedlem i tillegg. Styret velges av og blant sameierne for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Lederen meddeler fullmakt bl.a. til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styreleder og et styremedlem. Forretningsførers arbeide er å forestå løpende utbetalinger og regnskapsførsel og å påse at seksjonseierne innbetaler kvartalsvise a-konto beløp til dekning av fellesutgiftene.

8.

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer som for vanlig årsmøte.

På årsmøte har sameierne en stemme for hver seksjon. Vedtak treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av saker som etter loven krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer eller saker som etter loven krever tilslutning fra samtlige sameiere. En sameier kan være representert ved fullmakt som er gitt skriftlig fullmakt.

På årsmøte behandles følgende saker:

1. Styrets Årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av styremedlemmer og særskilt valg av styrets leder
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
6. Valg av valgkomite
7. Innkomne forslag

Saker som behandles under punkt 7 – «innkomne forslag» skal gjøres kjent i innkallelsen. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for 2% av seksjonens kjøpesum ved første gangs overdragelse, i hver eierseksjon. Årsmøte kan eventuelt forhøye pantesikkerheten i fall dette synes påkrevet.

Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid, men skal normalt stå etter 90% av seksjonenes salgssum. Panteretten har ikke opptrinnsrett og tinglyses på de enkelte seksjoner.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3 – tre – måneders varsel i rekommandert brev kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

10.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og Justitiarius i Tønsberg Tingrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32. For så vidt annet ikke følger av disse vedtektene gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Teie, april 2022

(sist revidert årsmøte 20.04.22)

Glitre Boligsameie

Budsjett for 2023

Budsjett for Glitre Boligsameie 2023

Driftsinntekter:	2021	2022	2023	Pr. kvartal	fordeling- nøkkel
	Regnskap	Regnskap	budsjett		
3120 Fellesutgifter innbetalt av beboerne	2 135 628	2 252 108	2 251 890	562 973	5
Herav heis/garasjer I/garasje II	-41 924	-24 468	-36 700	-9 175	3
3160 Leieinntekter fellesareal (Garasje II/ III)	2 310	2 310	2 310	578	1,4
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 096 014	2 229 950	2 217 500	554 375	

Driftskostnader:

5330 Styrehonorarer inkl. arb.g.avgift	39 935	39 935	50 000	12 500	1
6320 Kommunale avgifter	463 969	483 110	630 000	157 500	1
6340 Strøm utelys/fellessanlegg	8 448	8 396	10 000	2 500	1
6342 Strøm garasje I (22 x 227,-)	3 300	5 000	6 000	1 500	3
6344 Strøm garasje II (5 x 230,-)	750	1 150	1 200	300	3
6345 Strøm garasje III (6 x 225,-)	900	1 350	1 500	375	3
6350 Prosjekt EL-bil lading	0	56 250	8 000	2 000	1
6600 Snørydding/sommervedlikehold mv Strandmann	367 482	334 367	150 000	37 500	1
6601 Sommervedlikehold Hjertertreet	0	0	235 000	58 750	1
6608 Rep og vedlikehold fellesareal	17 998	87 952	30 000	7 500	1
6606 Rep og vedlikehold heis	21 656	11 021	15 000	3 750	3
6602 Rep og vedlikehold garasje I	4 481	0	5 000	1 250	3
6603 Rep og vedlikehold garasje II	0	0	1 000	250	3
6604 Rep og vedlikehold garasje III	0	0	1 000	250	3
6700 Honorarer regnskapsførsel, datakostnader mv	72 481	80 164	85 000	21 250	1
6890 Diverse utgifter	11 169	4 951	5 000	1 250	1
6702 Revisjon	20 025	21 100	25 000	6 250	1
7420 Oppmerksomheter	3 404	2 519	4 000	1 000	1
6910 Abonnement Telenor	217 100	212 627	220 000	55 000	1
6900 Refusjon beboere med heis/garasje	-36 321	-24 469	-36 700	-9 175	3
7500 Forsikring sameie	123 077	122 080	135 000	33 750	2
7502 Forsikring garasje I	1 987	2 253	2 000	500	3
7504 Forsikring garasje II	1 664	1 894	2 000	500	3
7505 Forsikring garasje III	1 583	1 801	2 000	500	3
7700 Bankgebyrer	10 159	10 126	12 000	3 000	1
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 355 247	1 463 577	1 599 000	399 750	
Driftsresultat	740 767	766 373	618 500	154 625	
8070 Renteinntekter	892	2 931	1 000	250	1
			0	0	1
Resultat før disponeringer	741 659	769 304	619 500	154 875	
8910 Avsatt til vedlikeholdsfond	800 000	835 000	800 000	800 000	2

Fordelingsnøkkel:

- 1 - kostnadene fordeles likt på beboerne (44 leiligheter)
- 2 - kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken
- 3 - kostnadene betales av brukerne
- 4 - betales separat av eiere garasje II og garasje III
- 5 - fellesutgifter innbetalt i henhold til spesifikasjon

Fordeling av fellesutgifter
Glitre Boligsameie 2023

	Årsbudsjett	pr. kvartal	pr. enhet pr. kvartal
Like kostnader:	fordelingsnøkkel 1		
Styrehonorar	50 000	12 500	284
Kommunale avgifter	630 000	157 500	3 580
Sommer og vintervedlikehold	385 000	96 250	2 188
Rep. og vedlikehold	38 000	9 500	216
Honorarer regnskapsførsel, datakostnader mv	85 000	21 250	483
Strøm utelys/fellesanlegg	10 000	2 500	57
Diverse utgifter	5 000	1 250	28
Revisjon	25 000	6 250	142
Oppmerksomheter	4 000	1 000	23
Telenor Avidi	220 000	55 000	1 250
Bankgebyrer	12 000	3 000	68
SUM LIKE KOSTNADER	1 464 000	366 000	8 318
Renteinntekter bank	-1 000	-250	-6
Leieinntekter fellesareal	-2 310	-578	-13
NETTO LIKE KOSTNADER	1 460 690	365 173	8 299

Kostnader etter sameiebrøken:	fordelingsnøkkel 2		
Vedlikeholdsfond	800 000	200 000	
Forsikring	135 000	33 750	
	935 000	233 750	
Leilighet A (22 stk.)		94 615	4 301
Leilighet B (16 stk.)		107 378	6 711
Leilighet D (6 stk.)		31 757	5 293
		233 750	

Fordeling pr. kvartal	Leil.A	Leil.B	Leil.D
Like kostnader	8 299	8 299	8 299
Kostnader etter sameiebrøk	4 301	6 711	5 293
SUM	12 600	15 010	13 592

Kostnader som betales av brukere:	fordelingsnøkkel 3		
	Årsbudsjett	pr. kvartal	pr. enhet pr. kvartal
Heis (14 brukere)	15 000	3 750	268
Garasje I (22 brukere)	13 000	3 250	148
Garasje II (5 brukere)	4 200	1 050	210
Garasje III (6 brukere)	4 500	1 125	188
	36 700	9 175	

Glitre Boligsameie
Budsjett balanse 2023

	Balanse 1.1.2022	Bevegelser 2022	Balanse 31.12.2022	Budsjett Bevegelser 2023	Prognose balanse 31.12.2023
Kundekonto/kort.fordr.	252	2 058	2 310	-2 310	0
Forskuddsfakturert kostnader	0	184 662	184 662	-184 662	0
Bankinnskudd	395 662	226 526	622 188	178 045	800 233
SUM OMLØPSMIDLER	395 914	413 246	809 160	-8 927	800 233
		0			
SUM EIENDELER	395 914	413 246	809 160	-8 927	800 233
Annen egenkapital	103 085	-65 695	37 390	-30 500	6 890
Vedlikeholdsfond	131 100	312 243	443 343	250 000	693 343
SUM EGENKAPITAL	234 185	246 548	480 733	219 500	700 233
Annen kortsiktig gjeld	161 729	166 698	328 427	-228 427	100 000
SUM GJELD	161 729	166 698	328 427	-228 427	100 000
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	395 914	413 246	809 160	-8 927	800 233

*) Vedlikeholdsfond:	2021	2022	2023
Innestående 01.01	-40 816	131 100	443 343
Vedlikehold i året	-628 084	-522 757	-400 000
Omfordelt egenkapital	0	0	-150 000
Avsatt til vedlikeholdsfond	800 000	835 000	800 000
Vedlikeholdsfond 31.12.	131 100	443 343	693 343
*)			
**)			
Planlagt for 2023			
Utskifting takvinduer mv			400000
Sum			400 000

Glitre Boligsameie
Fordeling av fellesutgifter pr. kvartal 2023 - spesifisert

Snr.	Lei.	Eiikevn.	Eier	Pr. kvartal	Heis	Gar. I	Gar. II	Gar. III	Total	2022	Økning
1	A	41B	Astrid Synnøve Eriksen	12 600		148			12 748	11 805	8,0 %
2	B	41D	Randi Terjesen	15 010			210		15 220	14240	6,9 %
3	A	41A	Willian Strandli/Nina Mai	12 600					12 600	11655	8,1 %
4	B	41C	Kari van Riessen	15 010		295			15 306	14342	6,7 %
5	A	39B	Thuva Klausen	12 600				188	12 788	11842	8,0 %
6	B	39D	Erna og Thor H. Malvåg	15 010	268			188	15 466	14479	6,8 %
7	A	39A	Kjell Henning Johansen	12 600		148			12 748	11805	8,0 %
8	B	39C	Knut Holstrøm/Synnøve Helgaseth	15 010	268	148			15 426	14460	6,7 %
9	A	37B	May-Britt og Kjell Ekelund	12 600			210		12 810	11853	8,1 %
10	B	37D	Kari Graue	15 010	268	148			15 426	14460	6,7 %
11	A	37A	Lina Langhoff	12 600		148			12 748	11805	8,0 %
12	B	37C	Tove Johanne og Arne Olav Helgesen	15 010	268	148			15 426	14460	6,7 %
13	A	49A	Marina Berge	12 600					12 600	11655	8,1 %
14	B	49C	Astrid og Ånund Ryningen	15 010	268				15 278	14310	6,8 %
15	A	49B	Grethe Haukemyr	12 600		148			12 748	11805	8,0 %
16	B	49D	Kari og Ivar Johansen	15 010	268				15 278	14310	6,8 %
17	A	43A	Björg Margrethe Hellemann	12 600					12 600	11655	8,1 %
18	B	43C	Unni Christensen og Per E. Skar Hansen	15 010		148			15 158	14192	6,8 %
19	A	43B	Marius Solum	12 600		148			12 748	11805	8,0 %
20	B	43D	Ingrid Bjørke Larsen og H. A. Røssnes	15 010					15 010	14042	6,9 %
21	A	45A	Ida Handeland	12 600			210		12 810	11853	8,1 %
22	B	45C	Berit og Einar Båtstrand	15 010	268	148			15 426	14460	6,7 %
23	A	45B	Knut Knutsen	12 600					12 600	11655	8,1 %
24	B	45D	Kjell Ramberg	15 010	268	148	210		15 636	14658	6,7 %
25	A	47A	Ingrid Christoffersen	12 600		148			12 748	11805	8,0 %
26	B	47C	Thor Arve Svendsen	15 010	268				15 278	14310	6,8 %
27	A	47B	Gro Aaker Sondresen	12 600			210		12 810	11853	8,1 %
28	B	47D	Mette Fagerli	15 010	268	148			15 426	14460	6,7 %
29	A	51A	Svein Brede Eriksen	12 600					12 600	11655	8,1 %
30	D	51C	Inger Johanne Olaussen	13 592	268			188	14 048	13075	7,4 %
31	A	51B	Anne-Lise Gravidahl	12 600				188	12 788	11824	8,1 %
32	D	51D	Björg Solveig Bentzen	13 592	268	148			14 008	13056	7,3 %
33	A	53A	Yasser Sabah Noor-Al-Din	12 600					12 600	11655	8,1 %
34	D	53C	Inger Lise H. Hansen	13 592	268	148			14 008	13056	7,3 %
35	A	53B	Ingrid Bjørke Larsen	12 600					12 600	11655	8,1 %
36	D	53D	Else-Gro Jørgensen	13 592	268			188	14 048	13075	7,4 %
37	A	55A	Gunn Johnsen	12 600		148			12 748	11805	8,0 %
38	B	55C	Turid og Jan Sverre Sandåker	15 010		148			15 158	14192	6,8 %
39	A	55B	Karin Hartmann	12 600		148			12 748	11805	8,0 %
40	B	55D	Ellinor Eidshaug og Egil J Andersen	15 010		148			15 158	14192	6,8 %
41	A	57A	Mia Vihtari Sandstø	12 600					12 600	11655	8,1 %
42	D	57C	Hilda Ring	13 592		148			13 740	12788	7,4 %
43	A	57B	Eyolf Angell-Eriksen	12 600					12 600	11655	8,1 %
44	D	57D	Grethe og Petter Flatland	13 592				188	13 780	12807	7,6 %
SUM				598 923	3 750	3 250	1 050	1 125	608 098	565 984	7,4 %

Regnskap pr.
31.12.2022
Glitre Boligsameie

Organisasjonsnummer 987 210 176

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<i>Driftsinntekter</i>				
Innbetalte fellesutgifter		2 252 108	2 251 890	2 135 628
Herav heis og garasjer		(24 468)	(36 200)	(41 924)
Leieinntekter fellesareal		2 310	2 310	2 310
<i>Sum driftsinntekter</i>		2 229 950	2 218 000	2 096 014
<i>Driftskostnader</i>				
Styrehonorar inklusiv arbeidsgiveravgift	1	39 935	40 000	39 935
Kommunale avgifter	2	483 110	490 000	463 969
Strøm utelys / fellesanlegg		8 396	15 000	8 448
Strøm garasje I (22 x 150)	16	5 000	5 000	3 300
Strøm garasje II) (5 x 150)	16	1 150	1 150	750
Strøm garasje III (6 x 150)	16	1 350	1 350	900
Strandman AS	3	334 367	386 000	367 482
Rep. og vedlikehold fellesareal	4	87 952	0	17 998
Rep. og vedlikehold heis	5	11 021	15 000	21 656
Rep. og vedlikehold garasje I	6	0	6 000	4 481
Rep. og vedlikehold garasje II	6	0	1 000	0
Rep. og vedlikehold garasje III	6	0	1 000	0
Prosjekt El-bil lading	4	56 250	0	0
Honorar forretningsførsel / regnskap / datakostnader	7	80 164	82 000	72 481
Revisjon	8	21 100	20 000	20 025
Diverse utgifter	9	4 951	3 000	11 169
Oppmerksomheter		2 519	4 000	3 404
Abonnement Canal Digital Kabel TV AS	10	212 627	218 000	217 100
Refusjon beboere med heis/garasje	16	(24 469)	(36 200)	(36 321)
Forsikring sameie	11	122 080	135 000	123 077
Forsikring garasje I	11	2 253	2 200	1 987
Forsikring garasje II	11	1 894	1 800	1 664
Forsikring garasje III	11	1 801	1 700	1 583
Bankgebyrer	11	10 126	12 000	10 159
<i>Sum driftskostnader</i>		1 463 577	1 405 000	1 355 247
Driftsresultat		766 373	813 000	740 767
<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>				
Renteinntekter	12	2 931	1 000	892
Resultat av finansposter		2 931	1 000	892
Resultat før disponeringer		769 304	814 000	741 659
Avsatt til vedlikeholdsfond	14	(835 000)	(835 000)	(800 000)
Overført fra annen egenkapital	15	65 696	21 000	58 341
Sum disponert resultat		(769 304)	(814 000)	(741 659)

BALANSE - eiendeler			
EIENDELER	2022	Endring	2021
Fordringer			
Fakturerte, ikke innbetalte fellesutgifter mv	2 310	2 058	252
Forskuddsfakturerte kostnader	184 662	184 662	0
Sum fordringer	186 972	186 720	252
Likvide midler			
Bankinnskudd	622 188	226 526	395 662
Sum likvide midler	622 188	226 526	395 662
SUM EIENDELER	809 160	413 246	395 914
BALANSE - egenkapital og gjeld			
EGENKAPITAL OG GJELD	2022	Endring	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15 37 390	(65 694)	103 085
Vedlikeholdsfond	4 og 14 443 343	312 243	131 100
Sum egenkapital	480 733	246 549	234 185
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	271 067	154 943	116 124
Avregning heis garasje mv	17 360	11 755	5 605
Avsatt styrehonorar	40 000	0	40 000
Annen kortsiktig gjeld	0	0	0
Sum kortsiktig gjeld	328 427	166 698	161 729
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	809 160	413 247	395 914

Nøtterøy, 28 02 2023	Unni Christensen Styrets leder	Kjell S.Ekelund Styremedlem	Thuva M.Klausen Styremedlem
	Thor Arve Svendsen Styremedlem	Ivar W.Johansen Styremedlem	

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn et år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, hvilket vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Styrehonorar

Beløpet fremkommer slik :

Styrehonorar - avsatt	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935
Sum	39 935

Note 2 - Kommunale avgifter / Vannmåler

Beløpet omfatter kommunale avgifter til Nøtterøy Kommune for 2022, til dekning av forbruk av vann, avløp og renovasjon.

Note 3 - Strandman AS

Beløpet omfatter honorar til Anleggsgartnerfirma Strandman AS for 2022.

Note 4 - Rep. og vedlikehold

Regnskapet representerer følgende hovedposter :

Kostnadsført i 2022:

Rentokil Initial Norge AS - skadedyrbekjemping	17 670
Hjertetreet AS - nye buskefelt mv	43 775
Teie Elektro AS - utskifting lysarmatur i fellesgarasje	25 349
Diverse småposter	249
Sum kostnadsført	87 043

Prosjekt El-billading omfatter etablering av to stk laderoboter.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022 - forts.

Dekket av vedlikeholdsfond :

Færder Kommune - gebyr skorstensrehabilitering	2 980
Vestfold Peis og Pipe AS - skorstensrehabilitering	38 600
Andersen & Bakke AS - vindusrehabilitering	254 168
Fremtind forsikring - egenandel	10 000
Fremtind forsikring - dekning skade	-31 580
Windsor Door AS - reparasjon	4 298
Langved Blikkenslagerverksted AS - rep av luftehatter	29 493
C.Kristoffersen & Sønn AS - maling mv rekkverk og trapper mv	199 375
Bø Glass AS - rep låseskinne mv	4 750
Øvrige poster	10 673
Sum	522 757

Beløpet er overført fra vedlikholdsfondet.

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold heis

Beløpet omfatter følgende hovedposter	2022	2021
Nokas AS - heisalarm mv	7 708	7 341
TK Home Solutions NV	3 313	9 601
Heiskontrollen AS	0	4 713
Sum	11 021	21 655

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold garasje I, II og III

Ingen kostnader i 2022.

Note 7 - Honorar forretningsførsel / regnskap

Beløpet omfatter honorar til Vestfold Økonomisenter AS for arbeid med forretningsførsel og regnskap for Sameiet, herunder utfakturering, utbetalinger, oppfølging innbetalinger samt utarbeidelse av årsregnskap og ligningsoppgaver.

Note 8 - Revisjon

Beløpet omfatter honorar til Revisjonsfirma Åsvang & Co. AS for revisjon av Sameiets regnskap.

Note 9 - Diverse utgifter

Beløpet omfatter følgende hovedposter :

Kontingent Huseierne	2 650
Øvrige mindre poster	2 300
Sum	4 950

Note 10 - Abonnement TV/Bredbånd Telenor Norge AS

Beløpet omfatter grunnpakke kabel tv, samt abonnentvederlag for 44 boenheter.

Note 11 - Forsikring sameie

Beløpet omfatter Huseierforsikring i Fremtind med polisenummer 2217226.
Vestfold Økonomisenter AS - 28 02 2023

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022 - forts.**Note 12 - Renteinntekter**

Beløpet omfatter rente på Sameiets konto i Nøtterøy Sparebank.

Note 13 - Vedlikeholdsfond

Er endret som følger :	2022	2021
Vedlikeholdsfond 01 01	131 100	-40 816
Benyttet	-522 757	-628 084
Tilført fra årets resultat	835 000	800 000
Vedlikeholdsfond 31 12	443 343	131 100

Note 14 - Annen egenkapital

Er endret som følger :	2022	2021
Annen egenkapital 01 01	103 085	161 426
Disponert resultat	-65 695	-58 341
Annen egenkapital 31 12	37 390	103 085

Note 15 - Avregning av kostnader garasje samt heis

Avregning av kostnader Garasje I, II og III samt heis i 2022

	Garasje I	Garasje II	Garasje III	Heis	Sum
Strøm	5 000	1 150	1 350	0	7 500
Reparasjon og vedlikehold	0	0	0	11 021	11 021
Forsikring	2 253	1 894	1 801	0	5 948
Sum fordelbare kostnader	7 253	3 044	3 151	11 021	24 469
Antall enheter	22	5	6	14	
Innbetalt akonto - pr. enhet	600	792	676	1072	
Innbetalt akonto - totalt	13 200	3 960	4 056	15 008	36 224
For meget/lite innbetalt	-5 947	-916	-905	-3 987	-11 755

Penneo

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

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

Unni Christensen Underskriver Serienummer: 9578-5999-4-1029962 IP: 95.34.xxx.xxx 2023-04-17 13:21:36 UTC 	Ivar Werner Johansen Underskriver Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-3643310 IP: 95.34.xxx.xxx 2023-04-17 15:20:41 UTC 
Thor Arve Svendsen Underskriver Serienummer: 9578-5995-4-61225 IP: 195.204.xxx.xxx 2023-04-18 06:25:21 UTC 	Kjell Sverre Ekelund Underskriver Serienummer: 9578-5997-4-191989 IP: 95.34.xxx.xxx 2023-04-18 07:36:00 UTC 
Thuva Miranda Klausen Underskriver Serienummer: 9578-5997-4-834931 IP: 89.8.xxx.xxx 2023-04-20 06:55:47 UTC 	

Penneo Dokumentnøkkel: 4ABTS-6QAKQ-GUBK5-L6E2P-4PXMZ-M8XLF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

HUSDENSREGLER FOR GLITRE BOLIGSAMMELSE

HVER ENKELT SAMEIER KAN BIDRA TIL Å SKAPE HYGGE OG TRIVSEL VED AT INNGANGSPARTIENE OG UTEAREALENE BRUKES SLIK AT DET IKKE ER TIL SJENANSE FOR ANDRE BEBOERE. HUSDORDEN INNEBÆRER IKKE BARE PUKTER, MEN SKAL FØRST OG FREMST SIKRE SAMEIERNE ORDEN OG HYGGE I VÅRT NÆRMILJØ

Oppdatert: 30.11.2012

1. Gulvet i garasjen feies og rengjøres minst 1 gang årlig. Dette utføres av eierne på dugnad.
Rensning av takrester på egen bolig utføres av den enkelte seksjonseier. Hvor dette ikke er mulig, tas dette opp med styret.
2. Det skal ikke legges mer i garasjen enn at bilen står parkert innenfor ytterkant av støyene. Dette er viktig for inn- og utkjøring for andre.
3. Parkering på tilfellesevelene foran husene er ikke tillatt, kun nødvendig tilkjøring ifm med av og pålasting.
4. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy, biler eller annet med hembillett på vinteroppfylling på opsommede parkeringsplasser.
5. Risting av hepper og søppel og lignende fra balkonger eller vinduer i 2 etg. bør ikke forekomme. Lufing av disse kan gjøres på gelender ved inngangspartiet.
6. Sameierne anmodes om å ikke henge tøy på snorer og stativer søn- og helldager. Snorer på terrasser og balkonger skal tas ned etter bruk.
7. Husdyrhold skal vurderes og eventuelt godkjennes av styret i forkant.
8. Uønskede arrangementer på bygningene må godkjennes av styret før eventuell oppstilling finner sted. Vindussprossene som tilhører den opprinnelige bygningsmassen skal ikke fjernes.

1

9. Kaking av lev, soving etc. utføres på dugnad. Likeledes vanning når det er nødvendig.
Etter møtet og kulde skal snøen fjernes fra balkonger av sikkerhetsmessige grunner, for å forebygge eventuelle lekkasjer og frostdøder.

10. Heisen til 2. etg. må ikke brukes av barn uten sammen med voksne

11. Til enhver leilighet skal det følge med 3 stk. nøkler. Ønskes flere nøkler til leilighet eller garasje, betales dette hos styreleder. Styrets medlemmer har fordel to universalnøkler som passer til alle leilighetene, unntatt til de som har ekstra spesialnøkler.

12. Glitre boligsammelse har ingen veltrester, men utseendens vedlikehold av et eksternt firma etter inngitt kontrakt og prisavtale med styret. Det henstilles til seksjonseierne å ikke plassere blomsterkasser og lignende på plenen, da dette kan være til hinder for plenkjøp og annet vedlikehold.

13. Gi ikke mat til fuglene på terrasser eller balkonger, da dette kan trekke rotter og mus til bygningene.

14. Hver enkelt seksjonseier har plikt til å inspisere eget område, inkl. boder, med henblikk på eventuelle skader, og å gi styret omgående beskjed hvis skader oppdages.

HUSDORDENEN FOR GLITRE BOLIGSAMMELSE

2

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Eikeveien 51B, 3120 Nøtterøy

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



FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Tor Fredrik W. Lindman

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 91 63 96 28

Epost torfredrik@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy