

Tordis vei 7A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Tordis vei 7A

30

Beliggenhet

42

Eiendommen

54

Tekniske dokumenter

Tordis vei 7A

Prisantydning	3 950 000
Fellesgjeld	206 730
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	4 891 pr. mnd.
Bruksareal	106,0 m²
BRA-I	101,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	38,0
Soverom	2
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	5466,3
Byggeår	1981

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Tordis vei 7A

Velkommen til denne supre boligen sentralt beliggende på Søndre Eik med Byskogen som nærmeste nabo!

Her bor du svært barnevennlig og rolig til, med trygg gangavstand til barneskole, barnehage, butikk, idrett, turområder m.m

Boligen er i de senere årene modernisert og pusset opp, og fremstår som meget hyggelig!

Kort fortalt:

- 2 soverom med mulighet for 3
- Moderne kjøkken med stor og praktisk innredning
- Pent bad som i senere tid er modernisert
- Eget vaskerom
- Lys, romslig og trivelig stue med terrasse mot syd
- Det meste nytt av el-anlegg (Plejd-system)
- Hagedel med mengder av plass
- Carport
- Barnevennlig område!

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

























Beliggenhet

Velkommen til en eiendom som er beliggende i et barnevennlig og etablert boligområde på Eik, ca. 2,5 km fra Tønsberg sentrum i Tønsberg kommune.

Det er gangavstand til fotballbaner, treningssenter, tennisanlegg, dagligvare, apotek og frisører med mer. Svært trygg og fin skolevei uten krysning av hovedveien (Eikveien). Kun noen få hundremeter fra Eik Skole og Mortenåsen Barnehage. Wang Ung (ungdomsskole) ligger få minutter unna. Det finnes flere videregående skoler i nærheten som f.eks. Wang toppidrett og Greveskogen videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Kun få hundre meter unna ligger populære Greveskogen som har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger finnes også flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien. Fra boligen er det også gangavstand til "messeområdet" med ishall og utvendig skøytebane. Stedet er også et godt utgangspunkt for fine turer i Frodeåsen. Slottsfjellet ligger også i gangavstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Eiktoppen kjøpesenter spisesteder, kiosk/kafé, frisører, apotek og legesenter m.m. Det er kort vei til Tønsberg sentrum med bymessige servicetilbud, samt Farmandstredet med godt over 100 butikker. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er ved Rema 100, og ligger ca. 200 meter fra boligen. Bussavganger hvert 15.minutt til sentrum på hverdager. Det er videre enkel adkomst til E-18 som tar deg til Oslo eller mot Sørlandet. Ved å benytte bil tar det ca. 5 minutter til Tønsberg, 18 minutter til Horten, 20 minutter til Torp Sandefjord lufthavn, 1 time til Oslo, samt 1 time og 30 minutter til Oslo lufthavn.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Fra Tønsberg sentrum er det ca. 10 min til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til soling. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

Tordis vei 7A

Nabolaget Eik søndre - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Greveskogen Linje N02, 113A, 113B	8 min ⚡ 0.7 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min ⚡ 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	12 min ⚡ 1.1 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	17 min ⚡ 1.5 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	10 min ⚡ 0.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	19 min ⚡

Ladepunkt for el-bil

Tønsberg Elektriske AS	21 min ⚡
------------------------	----------

«Hyggelige naboer, godt samhold, nært natur og nær kommunikasjonsmidler, butikker, skoler og sykehus»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

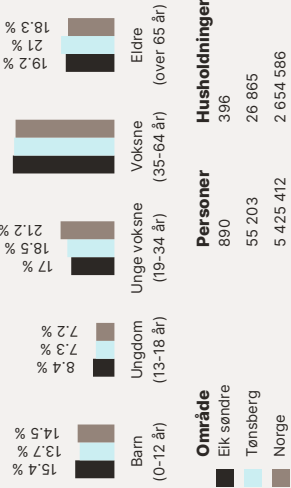


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år)	12 min ⚡ 1.1 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år)	15 min ⚡ 1.1 km
Kongseik barnehage (1-5 år)	22 min ⚡ 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Eik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min ⚡ 1 km
Meny Eiktoppen PostNord	14 min ⚡ 1.2 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 93/100

Lett 93/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

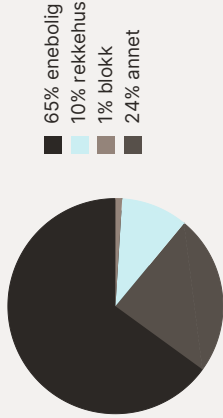
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

- | | | |
|---|--|-------------------|
| ⚽ | Eik - gressbane
Aktivitetshall, ballspill, fotball | 8 min ⚡
0.7 km |
| ⚽ | Greveskogen Idrettspark
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 14 min ⚡
1 km |
| ⚽ | Family Sports Club Tønsberg | 17 min ⚡ |
| ⚽ | Sporty24 Tønsberg | 19 min ⚡ |

Boligmasse



«Mange trivelige hus og hager. Mange og varierte tilbud mtp jobb og fritid. Nær både by og skog. Fint klima.»

Sitat fra en lokalkient

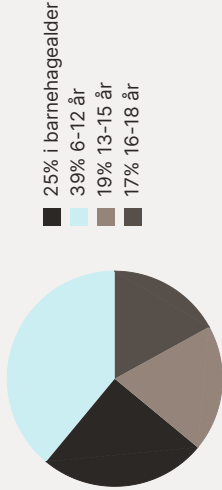
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og fel eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gjennom trykksaker. Finn.no AS kan ikke holdes ansvarlig for fel/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mandler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

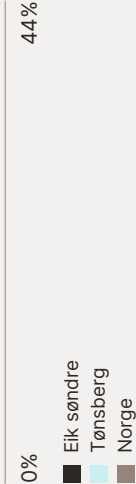
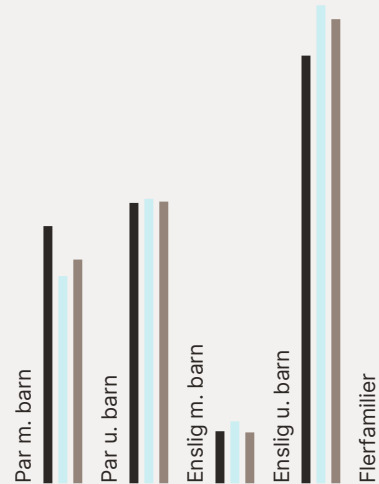
Varer/Tjenester

- | | | |
|---|----------------|--|
|  | Farmandstredet | 7 min  |
|  | Apotek 1 Eik | 14 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

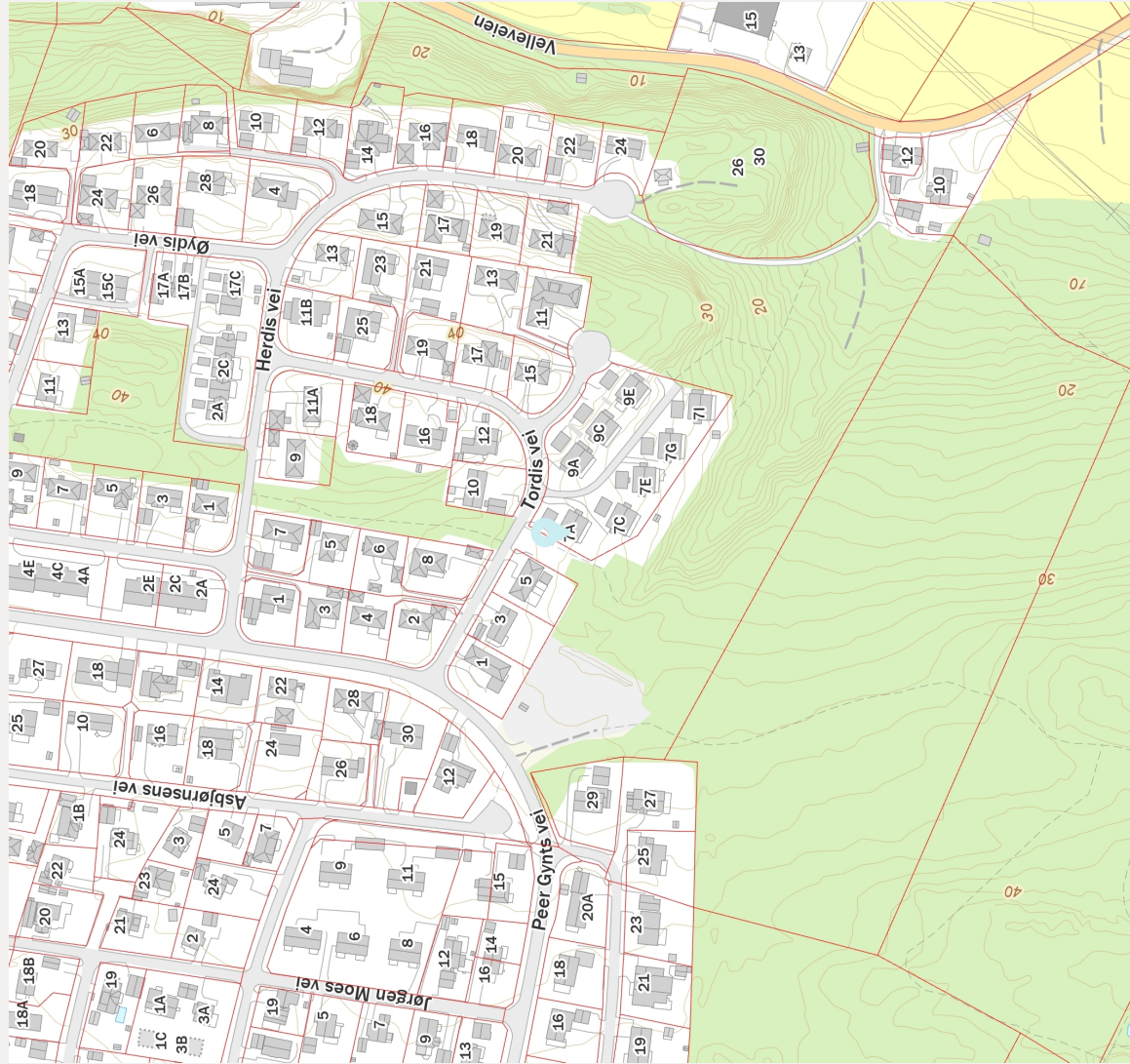
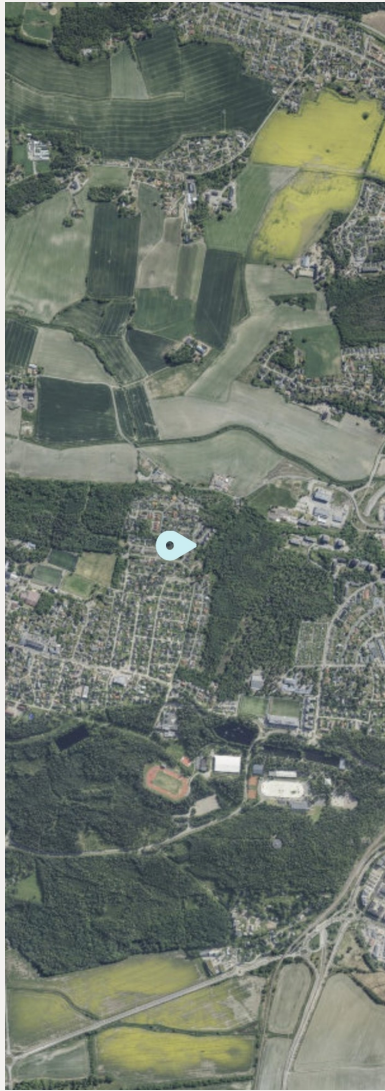


Sivilstand

Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gjennom trykksaker. Finn.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mandler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og fel eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gjennom uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for fel/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og fel eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget, FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for fel/mandler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

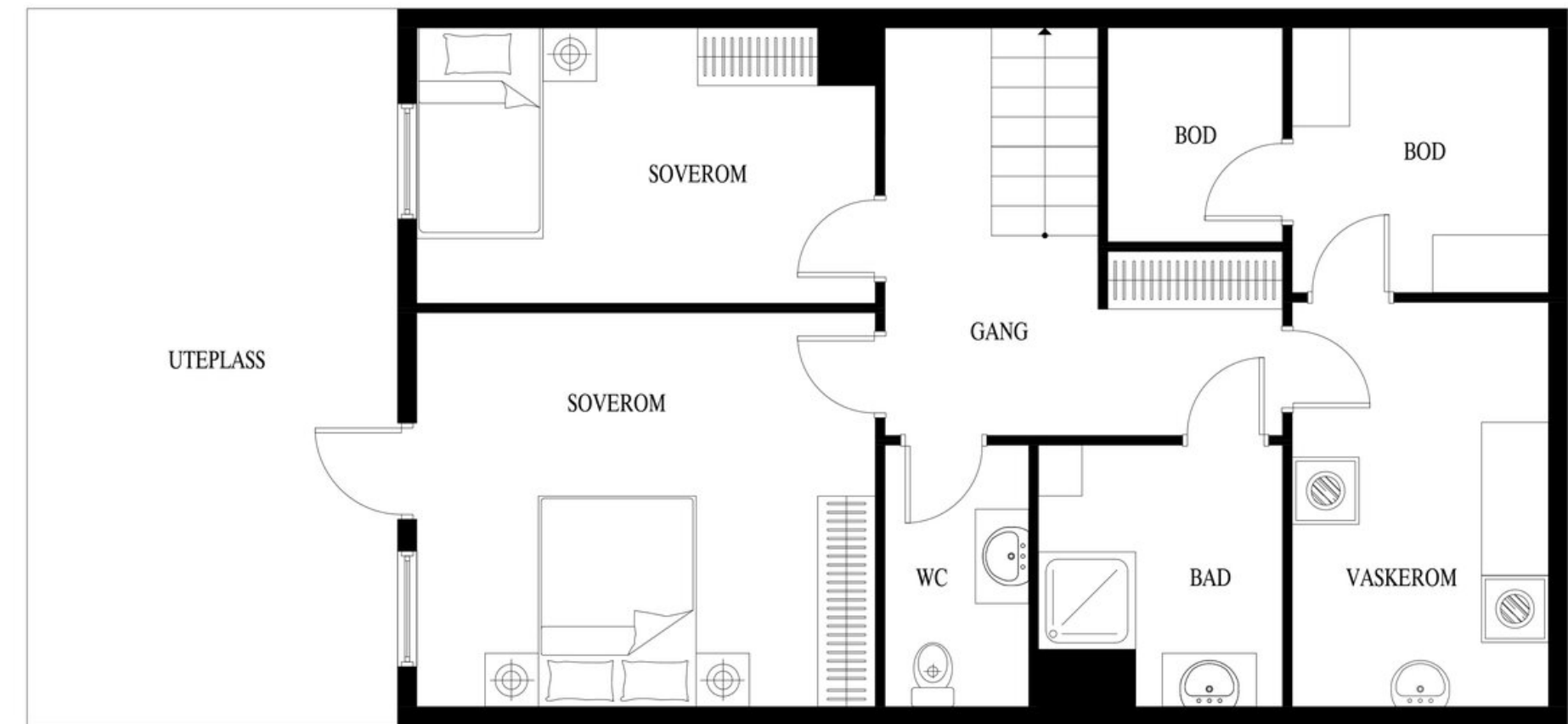




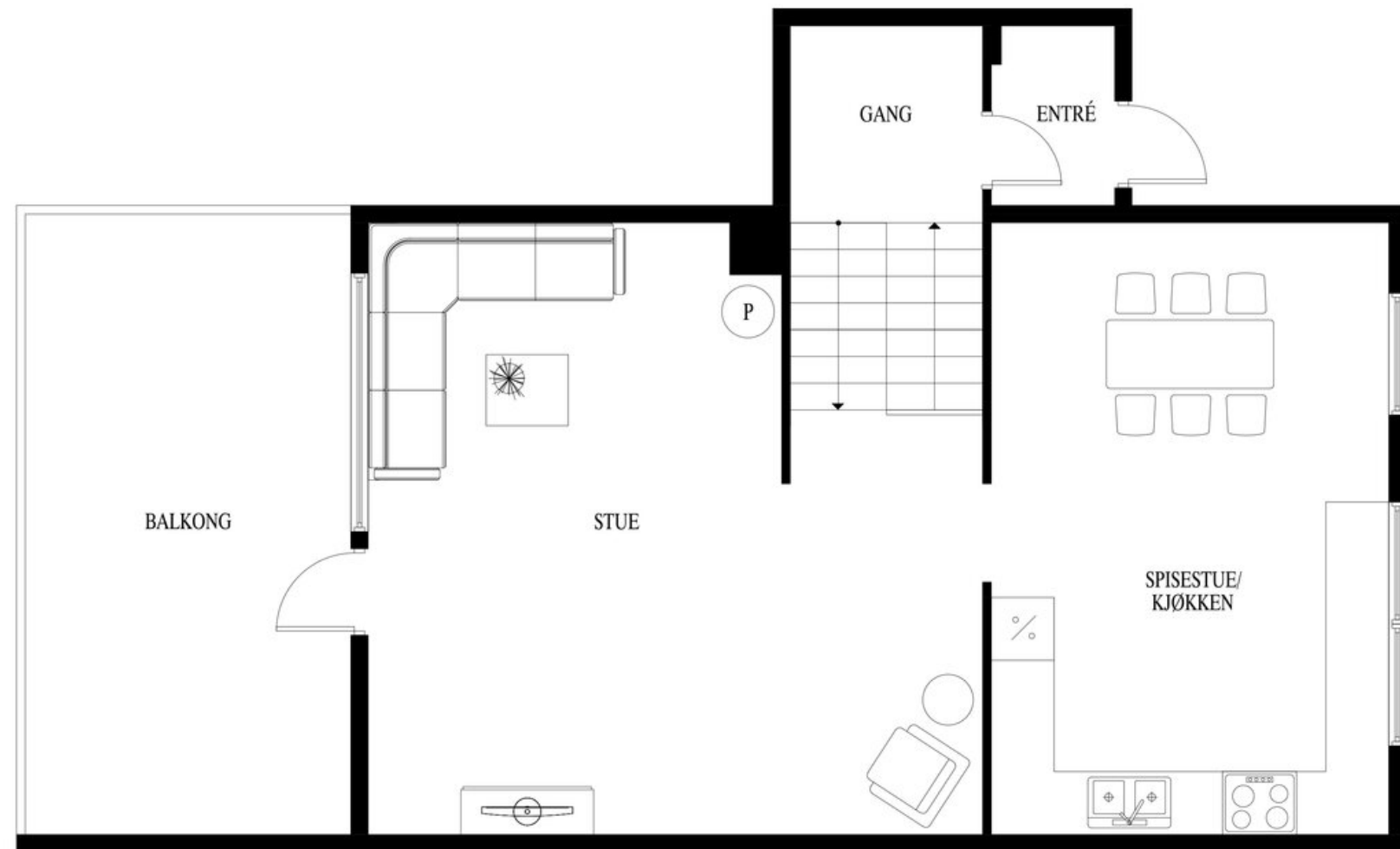
Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som inneholder følgende:
1. etasje: Vindfang, hall, stue og kjøkken.
Underetasje: Gang, bad, toalettrom, vaskerom, 2 boder og 2 soverom.

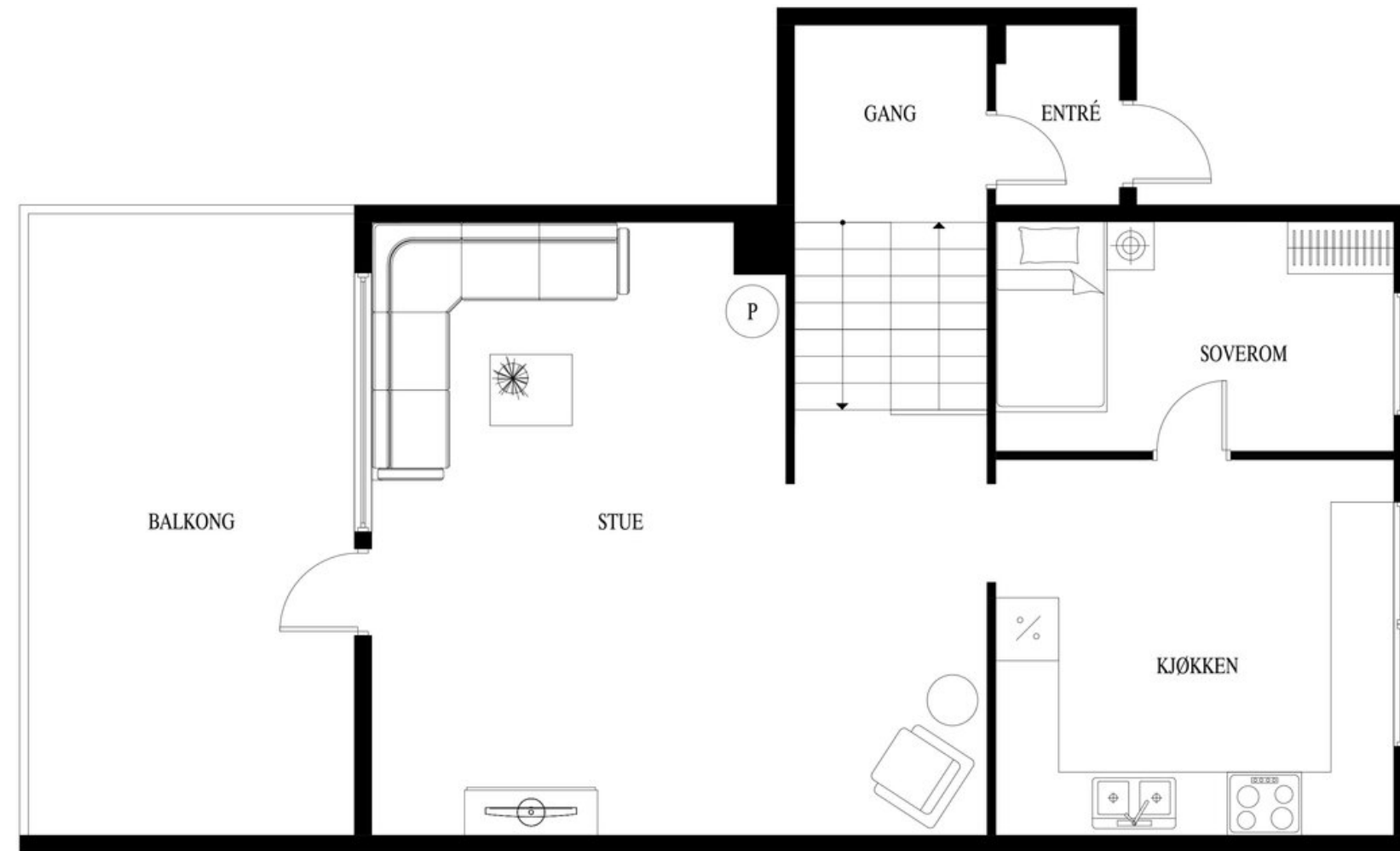
Carport. 1 bod i carport.



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 106,0 m²

- BRA-i: 101,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 54 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, hall, stue og kjøkken.

TBA: 13 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Underetasje:

BRA-i: 47 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bad, toalettrom, vaskerom, 2 boder og 2 soverom.

TBA: 25 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Bod med carport:

BRA-e: 5 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tønsberg Taksering v/Job O. Nyvoll avholdt 11.11.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Det er en carport til hver leilighet. Leie er inkludert i felleskostnadene.

1 bod i carport.

I tillegg er det parkering utenfor carporten.

Byggemåte

Tilstandsrapport som er utarbeidet for en borettslagsleilighet. Vurderingene bygger kun på observasjoner gjort inne i selve leiligheten. Takkonstruksjoner, utvendige bygningsdeler, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner inngår derfor ikke i vurderingsgrunnlaget. Leiligheten er overflateoppusset i 2023, med nytt laminatgulv, samt gipsede og helparklede vegger og himlinger. Badet er også oppusset. Det elektriske anlegget er delvis fornyet av eier, som er elektriker, men det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeidene som er utført. Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik

fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av normal elde og slitasje, samt avvik fra dagens forskriftskrav. Det er også registrert forhold som bærer preg av ufagmessig utførelse. Videre oppgraderinger, enkelte utbedringer og jevnlig vedlikehold må påregnes. Det er ikke opplyst om tidligere skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningens tilstand. Det presiseres at leiligheten brukes etter befaringen, noe som normalt vil føre til ytterligere slitasje. Ved fraflytting vil det ofte avdekkes mer slitasje og misfarginger i overflater. Det henvises ellers til beskrivelser og premisser i tilstandsrapporten. Eventuelle markiser inngår ikke i vurderingen.

Utvendig

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong med utgang ifra stue. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betong fundament. rekkverk i tre. 1/2 part av tomannsbolig i borettslag, bygget har grunnmur av multimur. Yttervegger i bindingsverk er kledd med stående kledning. Taket er tekket med takstein. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert.

Innvendig

Overflater består stort sett av: laminat på gulver, sparklede og malt gips på vegger og sparklede og malte gips plater i himlingen. Etasjeskiller består av tre/trebjelkelag, tekket med sponplater eller tilsvarende. Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm på de fleste gulv - normalt i h henhold til alder. Det var ikke normalt med radonsperre på tidspunktet denne

boligen ble bygget. Elementpipe ifra byggeår, pusset og malt. Det er montert ildsted i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Kjellervegger oppført som Multimur-veggelementer (betong–isolasjon–betong), innvendig kledd med gips. Hulltaking er foretatt uten å avdekke unormale forhold. Det ble målt WT :12,8%. Malt reprotrapp ifra byggeår. Slette hvite innedører.

Våtrom
Bad: Bad med dusjvegg, baderomsinnredning m/ servant og speil. Badet er overflate oppusset i 2022, ikke nytt sluk eller membran. (flis er lagt på gammelt belegg). Det er en inspeksjonsluke bak dusjområdet, tilliggende konstruksjon til dusjområde. Målt fuktinnhold: 9,7 Wt%. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Målingen er tatt i kasse bakenforliggende dusjområde. Vaskerom: Vaskerom utslagskum og avsatt plass til vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppssystem. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk. Det anbefales regelmessig rengjøring.

Spesialrom
Toalettrom med innebygd wc og servant. Fliser på gulv, sparklet og malte overflater på vegger og i himling.

Tekniske installasjoner
Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe plastbelagt kobberør. Det er besiktiget i kasse på bad/wc-rom og i kjøkken benken. Stoppekran plassert i kasse på badet. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. VVS-anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at VVS røropplegg regelmessig ettersees/kontroll av rørlegger. Om VVS opplegget på bad er utført av fagmann vites ikke. Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Antatt normal levetid for plast rør er 25-50år. Ventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk ifra bad og kjøkken ventilator. Tilfredsstiller ikke dagen krav. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er varmekabler på: Vaskerom, entré, toalettrom, bad og gang i underetasje. Ca. 200 liters varmvannstank er plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe. Eier har opplyst at den fungerer normalt og det har vært utført regelmessig service. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 3 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en

kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. I 2022 ble 95% av el-anlegget byttet, også innmat i sikringsskapet. Eier som elektriker har utført dette arbeidet selv. Det anbefales en kontroll av elanlegget av en fagkyndig. For eksempel en Elkontroll NEK 405-2-3 Avhending. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entré. Sikringene består av av automatsikringer. Det er utført "Brannforebyggende elkontroll bolig" den ligger vedlagt i tilstandsrapporten.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet tilstandsgrad 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på membran og sluk.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet tilstandsgrad 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 16 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger.

- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Radon.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Slettedal VVS. Oppgradering av rør på bad og wc i forbindelse med lett oppussing. Oppgradering til vegghengt toalett samt flytting av rør til dusj. Opplegg til vask på bad. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- Før vi kjøpte var det målt litt fukt i vegg under grunn i bod, ble utbedret med nytt vannavløp fra takrenne som visstnok var årsaken den gang, ikke sett eller målt noe fuktighet i vårt eie siden.
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Pet Installasjon AS. Trukket om mesteparten av kabelnett i boligen foruten boder i underetasjen og vaskerom. Samt byttet ut innmat i sikringsskap, oppgradert hovedsikring, montert utelamper på carport, skiftet

ut kabler utvendig på terrasse samt lagt opp stikk for varmelamper og utebelysning. Oppgradert til smartstyring av lys i boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Slettedal VVS. Gjort endringer i forbindelse med utskiftning av toalett og endring av dusj, samt ny vask på bad. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- Ny plate under peis.
- Hatt noe sukkermaur av og på i høst.
- Noen av beboerne har klaget på rotter i sommer.
- Noe svartsopp i silikonfuger i bunnen av baderomsplater på dusjbad, samt skade på dørlist inne på bad.
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- Skiftet ut mesteparten av det elektriske anlegget, gjenstår kun ledningsnettet i bodene innvendig.
- Oppgradert til smartstyring av lys.
- Freshet opp bad og wc.
- Lagt nytt gulv og nye lister i begge etasjer.
- Laget levegg mellom naboen og oss i hagen.
- Laget ny platting nede i hagen.
- Fjernet strie og helparklet stue, trapperom, gang nede, soverom nede.

Selger opplyser om følgende som ikke fungerer/feil:

- Døren til oppvaskmaskinen har mistet fjering, så litt tung å åpne/lukke.
- Waterguard under vasken på kjøkkenet har gått i alarm et par ganger i året uten at vi har funnet årsaken.
- Har også hatt noe sukkermaur av og på i høst, uten

at jeg har funnet årsaken til disse.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Tønsberg Taksering v/Jon O. Nyvoll datert 19.11.2025 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet av borettslaget og er fellestomt 5 466,30 kvm. Hagedelen denne boligen disponerer er pent opparbeidet med hovedsakelig gressplen og uteplass mot syd.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 16.12.1981, og denne er vedlagt i salgsoppgaven. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen opplyser:

- Balkonger 2006. Det foreligger vedtak balkong datert 18.10.2006 ved meglers kontor.

Det foreligger godkjente bygningstegninger 1979 og godkjente bygningstegninger balkong 2006 ved meglers kontor. Dagens bruk av rom avviker fra godkjente bygningstegninger ved at soverom i 1. etasje er i dag en del av kjøkkenet.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

I henhold til vedtekter kan ikke andelseieren uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

En andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre

opptil 30 døgn i løpet av året. Jfr. lov om borettslag §5-4 mfl.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vedfyring, varmekabler og varmepumpe.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: F - Gul

Energiforbruk foregående år var 20 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 01.01.2027. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 23.02.2021:

- 1. etasje: Lufting på brannmurspanelen bak Dovre 250 CB er tettet med trelist.

Anlegget har ikke fyringsforbud. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig.

Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 04.02.2021. Siste feiebesøk ble utført 04.02.2021.

Be om kopi av feie og tilsynsopplysninger samt rapport etter tilsyn med fyringsanlegget ved henvendelse til meglers kontor.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 950 000,-
Andel fellesgjeld kr 206 730,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 167 770,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 206 730,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen.
Innmelding i OBOS utgjør kr. 500,-.
Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200,- pr. andelsleilighet for 2025.
Gebyr for å benytte forkjøpsrett kr. 8 212,- tilkommer når forkjøpsrett evt. benyttes.

Det tas forbehold om endring/økning på tjenester/gebyr/avgifter hos OBOS og hos offentlige instanser.

Felleskostnader
Kr. 4 891,- pr. mnd.
Felleskostnadene dekker blant annet TV/bredbånd, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, div. honorarer, kontingenter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, energi/fyring fellesarealer og andre driftskostnader.

Herav:
Felleskosntander kr. 7 274,-
Kabel-TV kr. 617,-

Forretningsfører opplyser felleskostnader øker fra 01.01.2026 til kr. 5 157,25,- pr. mnd. Herav: 4 496,25 og kabel-TV 617,-.

Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Canal Digital som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Dekkes av felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Årlig TV/internettilknytning dekkes av felleskostnadene pr. mnd.
- Kommunale avgifter dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 206 730,- pr. 31.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr. 3 531 873,- pr. 31.12.2024.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 37 024,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos Boligkreditt AS.
Lånenr.: 98207539171.
Lånetype: Annuitetslån.
Rentesats: 5,40%.
Restsaldo kr. 3 531 873,-.
Innfrielsesdato: 30.06.2046.

Type rente: Flytende rente.
Terminer i året: 12.
IN-avtale: Nei.
Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 11.11.2025.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi/formuesverdi fås på ligningskontoret/Skatteetaten.
Innberetningspliktige inntekter kr. 930,-.
Fradragsberettigede kostnader kr. 12 354,-.
Annen formue kr. 37 024,-.
Gjeld kr. 206 730,-.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Obos Boligkreditt AS.
Lånenummer: 98207539171.
Restsaldo kr. 202 593,16.
Kapitalkostnader kr. 1 360,38
IN-avtale: Nei.
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 202 593,16,-, pr. 11.11.2025.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 807 976,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 231 902,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Borettslaget

Rolia Borettslag orgnr: 959 769 427

Forretningsfører i borettslaget er OBOS.

Styreleder i borettslaget er Øivind Berg.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten vil bli avklart etter salg. Dersom

forkjøpsretten benyttes vil et gebyr på kr. 8 212,- påløpe.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av OBOS, forkjøpsrett. Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 6600719.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 926 304,-

Driftskostnader kr. - 670 662,-

Årsresultat kr. 56 440,-

Styret foreslår foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter. Be om kopi ved henvendelse til meglers kontor.

Utdrag av resultatregnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter i borettslaget:

- Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- En andelseier har rett til å overdra sin andel. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.
- Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Utdrag fra husordensregler i borettslaget:

- Husorden innebærer ikke bare plikter, men skal først og fremt sikre borettslaverne orden, ro, trygghet, hygge og trivsel i og rundt hjemmene.
- Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at det ikke forstyrrer naboene.
- Det er et naturlig ønske for alle at utearealer blir holdt pene og ryddige ved at plenen blir klipt og innkjørsel holdt ryddig.
- Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates innen eiendommen.
- Det er ikke tillatt å parkerer campingvogner eller ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

I henhold til styret årsrapport er styrets arbeid i det vesentligste har vært oppfølging av regnskap og budsjett, i 2024 ble det gjennomført en stor

husleieøkning grunnet høye rentekostnader og kommunaleavgifter, samt den årlige HMS undersøkelsen er gjennomført.

Utdrag fra protokoll til årsmøte 2024 som er vedtatt:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.

Protokoll til årsmøte 2024 og årsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til husordensregler i borettslaget tillates husdyrhold av styret i spesielle tilfelle. Tillatelse gis i første rekke for førerhunder, for anskaffelse av ny hund når tidligere hund er gått bort og for husdyr husstanden har ved innflytting til laget. Dyrene må ikke være til sjenanse for naboene, og gitte forholdsregler taes i så måte.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, flomfare samt ras- og skredfare. Regulering under arbeid/igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plannavn Velleskogen og planID 20170163. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med kommunen eller megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Følgende servitutter/heftelser er tinglyst på borettslagets eiendom Gnr. 86 Bnr. 115:

- Fellesobligasjon, tinglyst 30.03.1981, dagboknr. 502277, panthaver Tønsberg Boligbyggelag.
- Forkjøpsrett, tinglyst 27.06.1983, dagboknr. 8395. Forkjøpsrett for kommunen er begrenset til de 20 første år etter tinglysing av Husbankens pantobligasjon i lagets eiendom. Det er i dag over 20 år siden forkjøpsretten er tinglyst. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.
- Pantedokument, tinglyst 17.06.2016, dagboknr.

546925, panthaver OBOS-Banken.

- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 27.06.1983, dagboknr. 8395. Bestemmelse om telefon- og elektriske ledninger. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mer mer. Med flere bestemmelser. Privat antenne for radio og TV tillates ikke oppsatt utendørs. Ved snøbrøyting av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier, er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten. Elektrisitetsverket har rett til å plassere stolper, strekke ledninger og legge kabler i grunn for fremføring av strøm til hus som måtte oppføres på tomten eller naboeiendommer. Den samme rett har Televerket for fremføring av telefon og kommunen (eventuell annen institusjon som måtte overta kommunens funksjoner) for utbygging av fellesantenneanlegg for radio og TV. Rettighetshaverne har dessuten rett til å foreta vedlikehold, reparasjon og eventuelt omlegging mota at eiendommen blir istandsatt når arbeidet er avsluttet. Kommunen har rett til ved enhver eventuell senere veiutvidelse å overta ubebygget grunn. Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over tomten. Elektrisitetsverket har rett til å plassere koblingsskap for nødvendig el-forsyning til boligene på tomten, samt rett til for fremtiden å foreta tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke registrert servitutter/heftelser på andelsnr. 1.

På eiendommen kan det være tinglyst

erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse. Andelen/aksjen overdras fri for heftelser med unntak av ev. andel fellesgjeld. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet. Det foreligger diverse heftelser på borettslagets eiendom, kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

Spisebordslampe, taklampe øverst i trappen, lyslenker utendørs, sort hylle kjøkken og varmelamper på terrassen.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke

kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeulingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige

til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre

oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Henrik Gyllensten-Bekkevold og Tina Gyllensten-Bekkevold.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Tordis vei 7A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 86, bnr. 115, andelsnr. 1 i ROLIA BORETTSLAG i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28251004.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger: Om meglers vederlag er det avtalt 1,40% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud

+47 94 81 40 43 / low@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

21.11.2025

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Tordis vei 7A, 3122 TØNSBERG

17 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tordis vei 7A

Tordis vei 7A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden desember 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Chubb European Group Se, Nors.-IC

Informasjon om selger

Selger

Gyllenstein-Bekkevold, Henrik

Selger

Gyllenstein-Bekkevold, Tina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert baderomsplater.

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2022

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering av rør på bad og wc i forbindelse med lett oppussing. Oppgradering til Vegghengt toalett samt flytting av rør til dusj. Opplegg til vask på bad.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Slettedal VVS

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Før vi kjøpte var det målt litt fukt i vegg under grund i bod, ble utbedret med nytt vannavløp fra takrenne som visstnok var årsaken den gang, ikke sett eller målt noe fuktighet i vårt eie siden.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Trukket om mesteparten av kabelnett i boligen foruten boder i underetasjen og vaskerom. Samt byttet ut innmat i sikringskap, oppgradert hovedsikring, montert utelamper på carport, skiftet ut kabler utvendig på terrasse samt lagt opp stikk for varmelamper og utebelysning. Oppgradert til smartstyring av lys i boligen.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Pet Installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2022

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gjort endringer ifm utskifting av toalett og endring av dusj, samt ny vask på bad.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Slettedal VVS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny plate under peis.



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hatt noe sukkermaur av og på i høst.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen av beboerne har klaget på rotter i sommer.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe svartopp i silikonfuger i bunnen av baderomsplater på dusjbud, samt skade på dørlist inne på bad.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg la gulv i boligen, og jeg er ikke snekker eller tømrer.
Jeg sparklet og malte boligen innvendig, men er ingen maler.
Jeg la flis i gang, bad og wc men er ingen flislegger.
Alt i 2022.

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95582131

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gyllensten, Tina	2025-11-17	Gyllensten-Bekkevold, Henrik	2025-11-17
Identification			
bankID Gyllensten, Tina		bankID Gyllensten-Bekkevold, Henrik	

Egenerklæringsskjema

Signed by:			
Gyllensten, Tina	17/11-2025	BANKID	
Gyllensten-Bekkevold, Henrik	21:02:51	BANKID	
	17/11-2025		
	20:43:19		

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Tordis vei 7 A, 3122 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

#

gnr. 86, bnr. 115

#

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 20833-1218

Referansenummer: VG2884

Autorisert foretak: Tønsberg Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon O. Nyvoll









Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og Vestfold fylke. Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen andre ansatte enn eier. Jon (eier) startet byggmesterbedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) byggingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighetsprosjekter. Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer. Jon tok utdanning som takstingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon O. Nyvoll

Jon O. Nyvoll
Uavhengig Takstingeniør
jon@tbg-takst.no
990 82 621



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20833-1218

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 3 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringer, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

! TG

Tiltak under kr 20 000

! TG

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

! TG

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

! TG

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

! TG

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er utarbeidet for en borettslagsleilighet. Vurderingene bygger kun på observasjoner gjort inne i selve leiligheten. Takkonstruksjoner, utvendige bygningsdeler, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner inngår derfor ikke i vurderingsgrunnlaget.

Leiligheten er overflateoppusset i 2023, med nytt laminatgulv, samt gipsede og helparklede vegger og himlinger. Badet er også oppusset. Det elektriske anlegget er delvis fornyet av eier, som er elektriker, men det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeidene som er utført.

Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av normal elde og slitasje, samt avvik fra dagens forskriftskrav. Det er også registrert forhold som bærer preg av ufagmessig utførelse. Videre oppgraderinger, enkelte utbedringer og jevnlig vedlikehold må påregnes.

Det er ikke opplyst om tidligere skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningens tilstand. Det presiseres at leiligheten brukes etter befaringen, noe som normalt vil føre til ytterligere slitasje. Ved trafletting vil det ofte avdekkes mer slitasje og misfarginger i overflater.

Det henvises ellers til beskrivelser og egne premisser i rapporten. Eventuelle markiser inngår ikke i vurderingen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong med utgang ifra stue. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betong fundament. rekkverk i tre. 1/2 part av tomannsbolig i borettslag, bygget har grunnmur av multimur. Yttervegger i bindingsverk er kledd med stående kledning. Taket er tekket med takstein.

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert.

INNSENDIG

Overflater består stort sett av: laminat på gulver, sparklede og malt gips på vegger og sparklede og malte gips plater i himlingen. Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med sponplater eller tilsvarende. Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik / lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm på de fleste gulv - normalt i hht. alder. Det var ikke normalt med radonsperre på tidspunktet denne boligen ble bygget. Elementpipe ifra byggeår, pusset og malt. Det er montert ildsted i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte ståplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Kjellervegger oppført som Multimur-veggelementer (betong-

isolasjon-betong), innvendig kledd med gips. Hultaking er foretatt uten å avdekke unormale forhold. Det ble målt WT :12,8%. Malt reprotrapp ifra byggeår. Slette hvite innedører.

VÅTROM

Bad med dusjvegg, baderomsinnredning m/ servant og speil. Badet er overflate oppusset i 2022, ikke nytt sluk eller membran. (flis er lagt på gammelt belegg)

Det er en inspeksjonsluke bak dusjområdet, tiliggende konstruksjon til dusjområde. Målt fuktnnhold: 9,7 W%. Det kan ikke gles noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Målingen er tatt i kasse bakenforliggende dusjområde.

Vaskerom
Vaskerom utslagskum og avsatt plass til vaskemaskin. Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk. Det anbefales regelmessig rengjøring.

SPESIALROM

Toalettrom med innebygg wc og servant. Fliser på gulv, sparklet og malte overflater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe plastbelagt kobberrør. Det er besiktiget i kasse på bad/wc rom og i kjøkken benken. Stoppekran plassert i kasse på badet. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarig. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarig. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Om vvs opplegget på bad er utført av fagmann vites ikke. Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Antatt normal levetid for plast rør er 25-50år. Ventil i yttervegg, mekanisk avtrekk ifra bad og kjøkken ventilator. Tilfredsstiller ikke dagen krav. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er varmekabler på: vaskerom, entre, toalettrom, bad og gang i underetasje. ca. 200 liters varmvannstank er plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe. Eier har opplyst at den fungerer normalt og det har vært utført regelmessig service. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta

Oppdragsnr.: 20833-1218

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 5 av 25

Beskrivelse av eiendommen

en slik kontroll.
Boligen har røykvarslar og pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.12.1981

Oppdragsnr.: 20833-1218

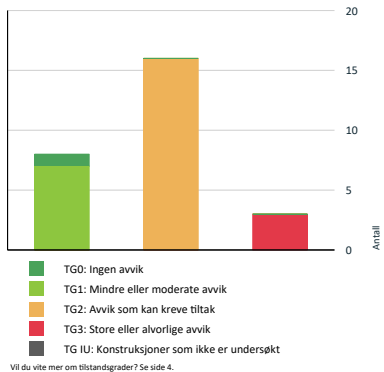
Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 6 av 25

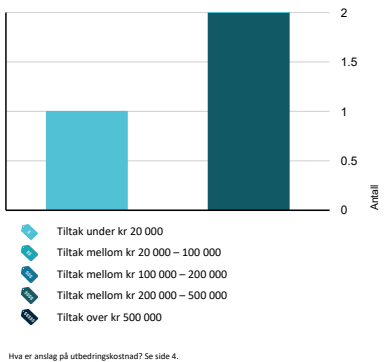


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

[Gå til side](#)

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Konstruksjonene har skjevheter.

[Gå til side](#)

Plattingen er bygget av eier, på enden er det noe feil med fundamenteringen så plattingen går litt opp den siste meteren.

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe råte i terrassedekket.

1 Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

[Gå til side](#)

1 Innvendig > Overflater
Det er påvist andre avvik:
Det ble registrert noe knirk i gulv og enkelte endeskjøter som ikke var helt i sammen.

[Gå til side](#)

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er åpent i mellom stue og kjøkken, det er målt ifra hjørne i stue til motsatt hjørne i kjøkken ca. 28 mm høyde forskjell.

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

1 Innvendig > Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

[Gå til side](#)

1 Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.
Boligen har multimur-konstruksjon fra 1981. Denne typen konstruksjon innebærer en viss risiko for skjulte skader knyttet til fukt, lekkasjer eller svikt i veggoppbyggingen, ettersom alder og konstruksjonsmetode kan påvirke tilstanden. Det ble ikke observert tegn til skader, svikt eller andre avvik ved befaringen. Eventuelle skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes uten inngrep eller destruktive undersøkelser.

1 Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

[Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist andre avvik:
Noe bruksslitasje, enkelte dører trenger justeringer.

[Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Dette gjelder deler av anlegget som ikke er fornyet.

[Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

[Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist andre avvik:
Naturlig avtrekk med tiluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
Løsningen fungerer tilfredsstillende, men det bemerkes at denne typen ventilasjon er enklere og mindre effektiv enn dagens anbefalte løsninger, som mekanisk balansert ventilasjon. Dette kan i enkelte tilfeller føre til utfordringer med å opprettholde god luftkvalitet og tilstrekkelig luftutskifting, særlig i rom med høy luftfuktighet eller begrenset luftgjennomstrømning.
Basert på funksjon vurderes naturlig avtrekk til tilstandsgrad (TG) 2, ettersom løsningen ikke fullt ut oppfyller dagens standarder for ventilasjon og inneklima. Oppgradering til en mer moderne løsning kan vurderes for å bedre inneklimaet og sikre optimal luftutskifting.

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

1 Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist at overflater har noe skader.

[Gå til side](#)

1 Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1981

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Enkelte plasser er det for lite lufting i raften.

1 TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstill: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstill: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



Ytterdør er nyere en 2007, hvilken årstall den er ifra er ikke opplyst.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygget på bakken med bjelker og gulvbord av trykkimpregnerte materialer.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Plattingen er bygget av eier, på enden er det noe feil med fundamenteringen så plattingen går litt opp den siste meteren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må vurderes å demontere plattingen på enden og utbedre det som gjør at den ikke er rett.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang ifra stue. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betong fundament. rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det ble registrert noe råte i terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.



10.2 Andre utvendige forhold

1/2 part av tomannsbolig i borettslag, bygget har grunnmur av multimur. Yttervegger i bindingsverk er kledd med stående kledning. Taket er tekket med takstein.

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20833-1218 Befaringsdato: 11.11.2025 Side: 11 av 25



Tilstandsrapport

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENVENDIG

10.2 Overflater

Overflater består stort sett av: laminat på gulver, sparklede og malt gips på vegger og sparklede og malte gips plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe knirk i gulv og enkelte endeskjøter som ikke var helt i sammen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Endeskjøter bør utbedres så ikke det ikke utvikler seg til svelleskade.



10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med sponplater eller tilsvarende. Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik / lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm på de fleste gulv - normalt i hht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er åpent i mellom stue og kjøkken, det er målt ifra hjørne i stue til motsatt hjørne i kjøkken ca. 28 mm høyde forskjell.

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Radon

Det var ikke normalt med radonsperre på tidspunktet denne boligen ble bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

10.2 Pipe og ildsted

Elementpipe ifra byggeår, pusset og malt. Det er montert ildsted i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20833-1218 Befaringsdato: 11.11.2025 Side: 12 av 25



Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellervegger oppført som Multimur-veggelementer (betong-isolasjon-betong), innvendig kledd med gips. Hultaking er foretatt uten å avdekke unormale forhold. Det ble målt WT -12,8%.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Boligen har multimur-konstruksjon fra 1981. Denne typen konstruksjon innebærer en viss risiko for skjulte skader knyttet til fukt, lekkasjer eller svikt i veggoppbyggingen, ettersom alder og konstruksjonsmetode kan påvirke tilstanden. Det ble ikke observert tegn til skader, svikt eller andre avvik ved befaringen. Eventuelle skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes uten inngrep eller destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mulige skjulte fukt- eller konstruksjonsrelaterte skader kan medføre redusert levetid for veggkonstruksjonen og i verste fall behov for utbedringer som kan bli kostnadskrevene dersom forhold først oppstår.



10.2 Innvendige trapper

Malt reprotrapp ifra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

10.2 Innvendige dører

Slette hvite innedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje, enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes noe justeringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20833-1218 Befaringsdato: 11.11.2025 Side: 13 av 25



Tilstandsrapport

10.3 Generell

Bad med dusjvegg, baderomsinnredning m/ servant og speil. Badet er overflate oppusset i 2022, ikke nytt sluk eller membran. (flis er lagt på gammelt belegg)

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Feil med fall, det samler seg vann uten for dusjvegg, samt at det er for lite fall ifra dør-terskel. Fuktskade på dørgerikter og i bunn på dørblad. noe sverte sopp i silicone fuger.

UNDERETASJE > BAD

10.3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er en inspeksjonsluke bak dusjområdet, tilliggende konstruksjon til dusjområde. Målt fukttinnhold: 9,7 Wt%. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Målingen er tatt i kasse bakenforliggende dusjområde.



UNDERETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20833-1218 Befaringsdato: 11.11.2025 Side: 14 av 25

Tordis vei 7 A, 3122 TØNSBERG
Gnr 86 - Bnr 115
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

TG 1

Generell

Vaskerom utslagskum og avsatt plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

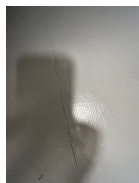
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet kan fungere i flere år ved forsiktig bruk. Det må ikke sprutes vann direkte på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk ifra byggeår.

Malt belegg, sprekker opp i skjøt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1-ETASJE > KJØKKEN

TG 2

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Oppdragsnr.: 20833-1218

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 15 av 25

Tordis vei 7 A, 3122 TØNSBERG
Gnr 86 - Bnr 115
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL


Norsk takst

Tilstandsrapport

Noe svelling på sokkel etter fukt.

Noe bruksmerker.

1-ETASJE > KJØKKEN

10 1 Avtrekk

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.
Det anbefales regelmessig rengjøring.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

10 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med innebygd wc og servant. Fliser på gulv, sparklet og malte overflater på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10 2 Vannledninger

Oppdragsnr.: 20833-1218

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 16 av 25

Tordis vei 7 A, 3122 TØNSBERG
Gnr 86 - Bnr 115
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe plastbelagt kobberør. Det er besiktiget i kasse på bad/wc rom og i kjøkken benken. Stoppekran plassert i kasse på badet. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarig. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarig. Mye av vannledninger er fornyet i 2022. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder deler av anlegget som ikke er fornyet.





10 2 Avløpsrør

Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Antatt normal levetid for plast rør er 25-50år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

10 2 Ventilasjon

Ventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk ifra bad og kjøkken ventilator. Tilfredsstiller ikke dagen krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig avtrekk med tiluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer tilfredsstillende, men det bemerkes at denne typen ventilasjon er enklere og mindre effektiv enn dagens anbefalte løsninger, som mekanisk balansert ventilasjon. Dette kan i enkelte tilfeller føre til utfordringer med å opprettholde god luftkvalitet og tilstrekkelig luftutskifting, særlig i rom med høy luftfuktighet eller begrenset luftgjennomstrømming. Basert på funksjon vurderes naturlig avtrekk til tilstandsgrad (TG) 2, ettersom løsningen ikke fullt ut oppfyller dagens standarder for ventilasjon og inneklima. Oppgradering til en mer moderne løsning kan vurderes for å bedre inneklimaet og sikre optimal luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen fungerer, men i henhold til NS 3600 anses naturlig ventilasjon som en enklere løsning som ikke fullt ut oppfyller dagens anbefalinger. For å forbedre ventilasjonen og sikre bedre luftkvalitet kan tiltak vurderes, som oppgradering til mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon. Dette bør vurderes ut fra byggets behov og tekniske forutsetninger. En slik oppgradering vil bidra til å oppfylle gjeldende krav til inneklima og luftutskifting.

10 1 Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er varmekabler på: vaskerom, entre, toalettrom, bad og gang i underetasje.

10 1 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 20833-1218

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 17 av 25

Tordis vei 7 A, 3122 TØNSBERG
Gnr 86 - Bnr 115
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

ca. 200 liters varmvannstank er plassert på vaskerom.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

10 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe. Eier har opplyst at den fungerer normalt og det har vært utført regelmessig service.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

10 3 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 offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig 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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1981 i 2022 ble 95% av elanlegget byttet også innmat i sikringsskapet. Eier som elektriker har utført dette arbeidet selv.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Oppdragsnr.: 20833-1218

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 18 av 25



Tilstandsrapport

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en kontroll av elanlegget av en fagkyndig. For eksempel en Elkontroll NEK 405-2-3 Avhending.

Generell kommentar

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entre. Sikringen består av av automatsikringer. Det er utført "Brannforebyggende elkontroll bolig" den ligger vedlagt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

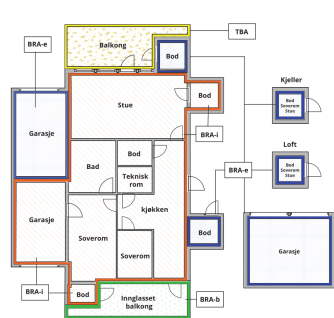
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	54			54	13
Underetasje	47			47	25
Bod m/carport		5		5	
SUM	101	5			38
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Stue, kjøkken, hall, vindfang		
Underetasje	Bad, toalettrom, vaskerom, gang, bod, bod 2, soverom, soverom 2		
Bod m/carport		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.12.1981

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	95	6



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring																										
Dato	Til stede	Rolle																								
11.11.2025	Jon O. Nyvoll	Takstingeniør																								
	Henrik Gyllensten-Bekkevold	Kunde																								
Matrikkeldata																										
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold																			
3905 TØNSBERG	86	115		0	5466.3 m²	Beregnet areal (Ambita)	Eiet																			
Adresse																										
Tordis vei 7 A																										
Hjemmelshaver																										
Rolia Borettslag																										
Andelsobjekt																										
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.		Forretningsfører		Eier av adkomstdokumenter																				
/ROLIA BORETTLAS	959769427			OBOS		Gyllensten-Bekkevold Henrik, Gyllensten-Bekkevold Tina																				
Innskudd, pålydende mm																										
Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld																								
1	103 900	202 593 11.11.2025																								
Kommentar																										
Opplyses av megler.																										
Eiendomsopplysninger																										
Beliggenhet																										
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Tordis vei i Tønsberg. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med nærhet til daglige servicefunksjoner, kollektivtransport og gode turområder. Kort avstand til skoler, barnehager og sentrum gir en praktisk og familievennlig beliggenhet.																										
Adkomstvei																										
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.																										
Tilknytning vann																										
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.																										
Tilknytning avløp																										
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.																										
Regulering																										
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.																										
Om tomt																										
Steinlagt oppkjørsel og inngangsparti. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.																										

Skattetakst og formuesverdi		
Formuesverdi	År	Kommentar
807 976	2023	Som sekundærbolig: kr 3 231 902

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Brannforebyggende elkontroll bolig	17.11.2025		Gjennomgått	110	Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og ga informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdels tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkестyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktspøk (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 slitasje/grad: Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelsens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eielseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG2884>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreppen ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

Kunde			
Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
HENRIK BEKKEVOLD	Tordis vei 7A	3123 TØNSBERG	71020
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		LLBHenrik@gmail.com	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse			
Boligkontroll NEK 405-2			
Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Tordis vei 7A	3123 TØNSBERG		
Byggeår	Senere utbedret	Målepunkt ID	
1984	2022		
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
	NEK 400:2022	Tomannsbolig	

Registrert elvirksomhet			
Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
PET Installasjon AS	Halfdan Wilhelmsen Allé 37	3117 Tønsberg	932 130 394
Elvirksomhets-ID	Faglig ansvarlig	E-post	
	Freddy Johansen	firmapost@petinstallasjo n.no	

Merknader

Må utbedres omgående			
Må utbedres innen angitt frist			
Forslag til forbedringer			
Byggeår	Senere utbedret	Frist for utbedring	Neste periodiske kontroll
1984	2022		

1. Måling og prøving			
1.1 Kontinuitet	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Ohm
1.2 Isolasjonsresistansen på installasjonen	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	15,9 Mohm
1.3 Overgangsmotstand til jord	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Ohm
Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:			
1.4 Jordfeilbryter	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	mA
1.5 Automatisk utkobling av jordfeilbryter/AFDD med testknapp	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Ohm
1.6 Jordfeilvarsler gir lyd	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Amp
1.7 Gulv og veggresistans	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Ohm
1.8 Elektrisk adskillelse	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Mohm
1.9 SELV, PELV	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	V
Andre eventuelle målinger gjennomført:			
2. Boligfordeling			
2.1 Overspenningsvern	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.2 Merking av utstyr	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.3 Omgivelsestemperatur i fordelingen	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			

2.4 Tilgjengelig for ettersyn	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.5 Varmgang	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.6 Merking av fordeling på utsiden av skap	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.7 Rengjøring	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.8 Kursfortegnelse tilstede	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.9 Kontroll av bunnskruer	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.10 Smeltesikringer	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.11 Elementautomater	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.12 AFDD, sjekk statusindikator	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.13 Defekt utstyr, skadet utstyr eller utstyr som ikke lenger er i bruk	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.14 Forhold mellom kabler og vern	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Store deler av anlegget er trukket om i 2022	
2.15 Utstyrets kapslingsgrad	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.16 Kabelinnføringer	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.17 Vern og utstyr er merket og samsvarer med dokumentasjon	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.18 Tilkoblinger	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			

2.19 Moment	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3. Tilknytningsskap			
3.1 Finnes det et tilknytningsskap iht. NEK 399 for installasjonen?	☐		
Kommentar			
3.2 Kontroll av kondens, korrosjon og andre ytre påvirkninger	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.3 Vern og utstyr er merket og samsvarer med dokumentasjon	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.4 Test av akustisk og/eller visuelt signal på overspenningsvern	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.5 Tilgjengelig for ettersyn	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.6 Kursfortegnelse tilstede	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.7 Merking av fordeling på utsiden av skap	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.8 Rengjøring	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.9 Varmgang	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.10 Overspenningsvern	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.11 Omgivelsestemperatur i fordelingen	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
Følgende sjekkpunkter kontrolleres per kurs:			
3.12 Smeltesikringer	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.13 Elementautomater	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			

3.14 Merking av kurser inne i skap	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.15 Defekt eller skadet utstyr	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.16 Forhold mellom kabler og vern	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.17 Utstyrets kapslingsgrad	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.18 Kabelinnføringer	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.19 Tilkoblinger	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.20 Moment	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
4. Jording			
4.1 Jordelektrode tilkoblet	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
4.2 Hovedutjevningsforbindelser	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
4.3 Tilleggsutjevningsforbindelser	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:			
4.4 Jording av stikkontakter	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Jordet stikkontakter i hele anlegget	
4.5 Jording av utstyr	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
5. Installasjon			
5.1 Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Utbedring av installasjonene i 2022 er utført av huseier Henrik Bekkevold ansatt ved Pet Installasjon as	

Bilder tilhørende ordre 71020



Skjema: "NHO Brannforebyggende elk kontroll NEK405-2:2020: Tordis vei 7A"
Beskrivelse: Varmekabel wc underetasje 2, Filnavn: IMG_26251.png



Bilder tilhørende ordre 71020

SEM KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

SENTRALBORD (033) 14080

3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 16. desember 1981

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

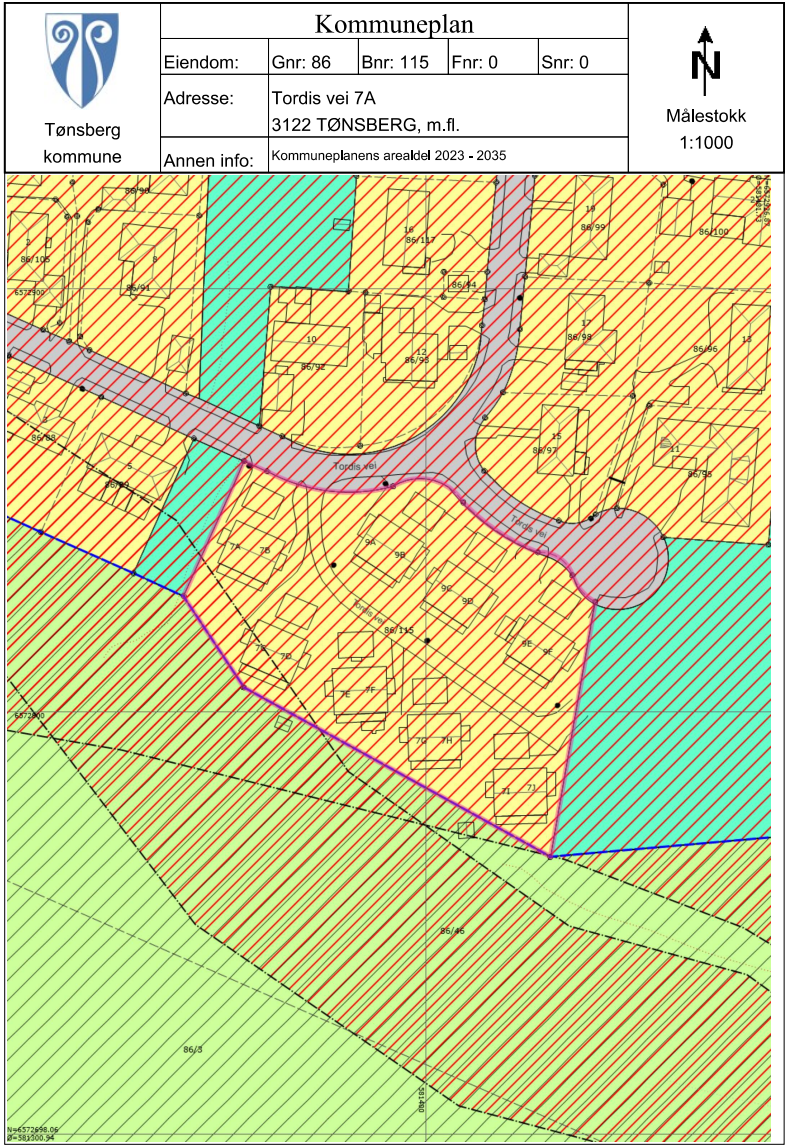
Arbeidssted	Tordis vei 7a og 7b	Gb.nr. 86/115
Arbeidets art	Nybygg	Sak.nr. 86/79
Bygningens art	Vertikaldelt 2-mannsbolig	
Byggherre	Sem Boligbyggelag	
Byggemelder	Harald Skarstad	
Ansvarshavende	Reidulf Stenbakk	

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

MERKNADER:

Nils Jacob Lugg
Nils Jacob Lugg
Bygningssjef

Thor Sverre Nilsen
Thor Sverre Nilsen



11.11.2025 12:16:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



11.11.2025 12:16:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Lars Ole Wittingsrud
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: low@partners.no

Deres ref.: 28251004 Vår ref.: 3239-1-01 Dato: 11.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: ROLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 959769427
Andelseier: Gyllensten-Bekkevold, Tina
Medeier: Gyllensten-Bekkevold, Henrik
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Tordis Vei 7 A, 3122 TØNSBERG
Andelsnummer: 1
Gnr: 86
Bnr: 115

Borettsinnskudd: Kr. 103 900,00,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6600719.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsesdagen er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje eller carport følger leiligheten: Ja - Det er en carport til hver leilighet. Leie er inkludert i felleskostnadene. TV/Internett: Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Canal Digital som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207539171
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 3 531 873,00
Innfråelsesdato: 30.06.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 891,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesskostnad	4 274,00	4 496,25 fra 01.01.2026
Kabel-tv	617,00	661,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restansesforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	930,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 354,-
Annen formue:	37 024,-
Gjeld:	206 730,-

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207539171
Restsaldo:	202 593,16
Kapitalkostnader:	1 360,38
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr 202 593,16,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellessgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelt lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetalinger pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellessgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: gro.rundhaug@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Øivind Berg, e-post: rolia@styrerommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6,570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8,212,—

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

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter

for Rolia borettslag org nr. 959 769 427

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mars 1980 , den 10.mai 1995, den 25 april 2005 og sist den 18.04.2013. Revidert på generalforsamling den 28. april 2016. Revidert på ekstraordinær generalforsamling 1. juni 2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner - .

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

(9) –Andelseier skal selv sørge for vedlikehold av markiseduken på terrassen. Hvis det er nødvendig å skifte duken må andelseier selv bekoste det. Det skal velges en farge og type som passer inn blant øvrige duker i borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR ROLIA BRL

- Husorden innebærer ikke bare plikter, men skal først og fremt sikre borettsshaverne orden, ro, trygghet, hygge og trivsel i og rundt hjemmene. Hver enkelt borettsshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten og arealet utenfor ikke brukes slik at andre sjeneres.
- Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at det ikke forstyrrer naboene.
- Det er et naturlig ønske for alle at utearealer blir holdt pene og ryddige ved at plenen blir klipt og innkjørsel holdt ryddig.
- Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates innen eiendommen. Bileier skal i størst mulig utstrekning plassere bilen i car-porten.
- Det er ikke tillatt å parkerer campingvogner eller ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom..
- Husdyrhold tillates av styret i spesielle tilfelle. Tillatelse gis i første rekke for førerhunder, for anskaffelse av ny hund når tidligere hund er gått bort og for husdyr husstanden har ved innflytting til laget. Dyrene må ikke være til sjanse for naboene, og gitte forholdsregler taes i så måte.

Vedtatt på generalforsamling 25. april 2005.

Protokoll til årsmøte 2025 for ROLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 959769427

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øivind Berg
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lene Thorvaldsen og Jan Undrum
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

Forslag til vedtak:

40.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
.Ellen Kristine Bjørnsen (12 stemmer)
.Trond Aage Faaren (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
.Ellen Kristine Bjørnsen
.Trond Aage Faaren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Jensen (10 stemmer)
Bjørn Thoren (10 stemmer)
Jan Undrum (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Jensen
Bjørn Thoren
Jan Undrum

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Ellen Kristine Bjørnsen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Kristine Bjørnsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Aage Faaren (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trond Aage Faaren

Styrets årsrapport

Styrets arbeid har i det vesentligste vært oppfølging av regnskap og budsjett.

I 2024 ble det gjennomført en stor husleieøkning grunnet høye rentekostnader og kommunaleavgifter.

Den årlige HMS undersøkelsen er gjennomført.

ROLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 959 769 427, KUNDENR. 3239

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	926 304	820 224	926 237	1 013 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		926 304	820 224	926 237	1 013 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 258	-6 083	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-70 165	-66 635	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-938	-938	0	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-5 041	-17 623	-31 000	-5 000
Forsikringer		-80 704	-60 817	-66 000	-84 000
Kommunale avgifter	8	-281 769	-253 155	-280 000	-322 000
Energi/fyring		-6 657	-11 863	-10 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 009	-116 166	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-56 282	-37 385	-47 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-670 662	-619 506	-673 340	-726 840

DRIFTSRESULTAT	255 642	200 718	252 897	286 160
----------------	---------	---------	---------	---------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 199	14 810	0	10 000
Finanskostnader	11	-215 401	-193 610	-219 000	-211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-199 202	-178 800	-219 000	-201 000

ÅRSRESULTAT	56 440	21 918	33 897	85 160
-------------	--------	--------	--------	--------

Overføringer:
Til opptjent egenkapital

56 440	21 918
--------	--------







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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.

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller 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.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

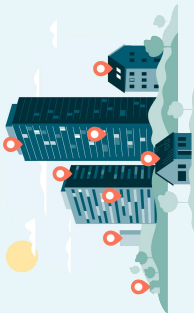
Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MinID.
2. 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 inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



FORBRUKERRÅDET



Norges Eiendomsmeglerforbund



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold

☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐ Kontanter

☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

