



aktiv.

Triangelveien 12, 3157 BARKÅKER

Svært romslig familiebolig i rolig område. Nærhet til skole, barnehage og butikk. Garasje! Lave omkostninger!



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 250 625,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 960 187,-
Felleskostn.: Kr 6 190,-
Selger: Thor Litleskare
Karianne Kiær Litleskare

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 185/204 kvm
Tomtstr.: 24890.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 111
Andelsnr.: 30
Oppdragsnr.: 1312250094

Svært romslig familiebolig i rolig område. Nærhet til skole, barnehage og butikk. Garasje!

I et trivelig og barnevennlig borettslag finner du denne innbydende boligen med god planløsning og mange oppgraderinger. Hovedetasjen byr på en lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, hvor det er plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og gulvene i oppholdsrommene er nylig lagt. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse og hage – perfekt for både lek og avslapning.

Videre finner du tre soverom, bad og eget toalettrom. I underetasjen er det innredet et morsomt lekerom, hovedsoverom, tv-rom og et godt utstyrt treningsrom – alle med varmemefolie i gulv. Eget vaskerom og praktisk bod.

Parkering rett utenfor inngangen og egen garasje. Et lunt og trivelig hjem for barnefamilier eller par i etableringsfasen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	95
Meglerbrev fra forr.fører	100
Protokoll årsmøte	106
Årsmøte og regnskap	108
Vedtekter	126
Husordensregler	136
Bygginformasjon	138
Planstatus	139
Reguleringskart med bestemmelser	141
Ferdigattest	151
Byggemeldte tegninger	153
Servitutt	158
Energiattest	159
Nabolagsprofil	165
Budskjema	173

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 39 m²

Atrimhus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² Tv-stue, trimrom, kjellerstue / turnrom, vaskerom, bod og soverom.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Kjøkken, stue, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 5,7m²
- Gang m/ trapp 9,6m²
- WC 1,9m²
- Kjøkken/ stue 45,9m²
- Bad 4,1m²
- Soverom 10,2m²
- Soverom 10,2m²

- Soverom 6,2m²

Kjeller:

- Kjellerstue/trimrom 19m²

- TV-Stue 15m²

- Soverom 10,4m²

- Treningsrom 24,7m²

- Bod 6,4m²

- Vaskerom 7,5m²

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for boligen fra 1974. I 2021 ble det søkt om bruksendring av kjelleretasjen, og det foreligger både godkjente tegninger og ferdigattest for denne endringen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og faktisk bruk av kjelleren, da rømningsveiene som er vist på tegningen gjennom vinduer ikke tilfredsstiller krav til godkjente rømningsveier etter dagens regelverk. I hovedetasjen er det gjennomført endringer som ikke samsvarer med original tegning fra 1974. Blant annet er vegger rundt kjøkken fjernet, og trappeløpet er flyttet fra vindfang (VF) til gang i tilknytning til stue/kjøkken.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar:

Rømning: Soverommet i kjeller har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via dør til kjellerstue og videre ned trapp til hovedplan med utgang. I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-14 og tilhørende veiledning gjelder følgende: «Oppholdsrom skal ha rømningsvei direkte til det fri eller til rømningsvei i bygningen.» «I etasjer som ikke har direkte utgang til planert terreng, skal minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.» (Kilde: Direktoratet for byggkvalitet – veiledning til TEK17 § 11-14 første ledd).

Videre presiseres det at: «Rømningsvindu i ett rom gir ikke godkjent rømningsvei for andre rom.» Ettersom dette rommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, vurderes rømningsforholdene som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift. Dagslysflate: Soverom, kjellerstue, TV-rom og treningsrom i kjelleren, samt det minste soverommet i hovedetasjen, har vindusarealer som er mindre enn det som kreves for rom med varig opphold.

Takhøyde: Boligen er opprinnelig oppført i 1974. Kjelleren ble innredet og det ble søkt

om bruksendring i 2021. Det foreligger godkjenning og ferdigattest fra kommunen i forbindelse med denne endringen.

Ved måling er det registrert takhøyde i kjelleren på under 2,2 meter, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til minimum romhøyde for varig opphold i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17 §12-7), hvor det kreves minimum 2,4 meter for oppholdsrom, og 2,2 meter for rom uten varig opphold. Til tross for dette foreligger det ferdigattest fra kommunen, noe som indikerer at tiltaket er godkjent etter en helhetsvurdering. I enkelte tilfeller, som ved innredning av eldre kjellere, kan kommunen gi dispensasjon fra dagens krav og godkjenne takhøyde ned til 2,0 meter, forutsatt at øvrige forhold som planløsning, bruk, ventilasjon og rømningsforhold anses tilfredsstillende.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24890.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pen og usjenert opparbeidet tomt med hyggelig beplantning.

Tomten er registrert som fellesareal hvor beregnet areal og oppgitt areal avviker fra hverandre.

Beregnet areal: 24 890,8 m².

Oppgitt areal: 24 960,2 m².

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

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

Beliggenhet

Velkommen til en attraktiv og familievennlig beliggenhet i rolige omgivelser på Barkåker i Tønsberg kommune. Boligen ligger i et velutviklet boligområde med et trivelig nabolag, lite gjennomgangstrafikk og flotte grøntområder i nærheten. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, men samtidig med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Barkåker er et etablert og ettertraktet boligområde nord i Tønsberg kommune. Her finner du en god blanding av eneboliger, rekkehus og moderne leiligheter - noe som skaper et trygt og barnevennlig miljø. Innen gangavstand fra boligen finner du både lekeplasser, balløkke og fine turområder som innbyr til lek, aktivitet og friluftsliv året

rundt.

Det er kort vei til dagligvareforretning - Kiwi Barkåker ligger kun en kort gåtur unna. Barkåker barneskole og flere barnehager er også i nærområdet, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier. For de eldre barna er det god skolebussordning til ungdomsskole og videregående i Tønsberg sentrum.

Du har tilgang til gode togforbindelser fra Tønsberg mot Skien, Drammen og Oslo. Dette gir en svært praktisk hverdag for både studenter og pendlere. I tillegg stopper busslinjer regelmessig med forbindelser til Tønsberg, Sem og nærliggende områder.

Barkåker har et aktivt nærmiljø med idrettslag, treningssenter og fine turstier. Barkåker If tilbyr fotball, håndball, turn og friidrett, og det er i tillegg kort vei til både golfbane og skiløyper i vinterhalvåret. For større utvalg av butikker, servicetilbud og kulturtilbud er det kort kjøretur inn til Tønsberg sentrum, med kjøpesentre som Farmandstredet, restauranter, kino og hyggelig byliv ved brygga.

Triangelveien byr på en praktisk og attraktiv beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser, med kort vei til det aller meste. Her får du et godt bomiljø, flotte uteområder og enkel tilgang til både barnehager, skole, butikker og kollektivtransport. En ideell plassering for deg som ønsker en balansert hverdag med nærhet til både natur og byliv.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Barkåker skole (1-7 kl.) ca. 0.8 km

WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 6.1 km

Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.8 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca. 9 min med bil

Greveskogen videregående skole ca. 6.5 km

Barnehager:

Barkåker barnehage (0-5 år) ca. 0.8 km

Tønsberg Montessori barnehage (1-5 år) ca. 3.1 km

Løkebergstua barnehage (0-5 år) ca. 5.2 km

Skolekrets

Barkåker.

Offentlig kommunikasjon

Fritslølia (Linje 117) ca. 0.3 km

Tønsberg togstasjon ca. 7.8 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 22 min med bil

Oslo Gardermoen ca. 1 t 42 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omfatter en enebolig i borettslag oppført i 1974. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun dekker den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Likevel kan slike forhold være kommentert der det anses relevant. Vinduer i hovedetasjen ble skiftet i 2005.

Etterisolering og utskifting av kledning ble utført i perioden 2012-2013, takteking ble fornyet i 2013, og dreneringen ble oppgradert rundt 2015 som en del av borettslagets planlagte vedlikeholdsarbeid. Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring.

UTVENDIG

Taktypen er flatt tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjen fra 2005, et malt trevinduer med 3-lags glass fra 2015, og PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller fra 2015. Hovedytterdøren er i teak (årstall ukjent), og balkongdøren er malt tre fra 1999. Terrassen på ca. 26,5 m² med utgang fra stue er bygget med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert treverk. I tillegg er det en frittliggende platting i hagen på ca. 8,9 m², også i trykkimpregnert tre. Inngangspartiet består av en terrasse på ca. 4 m² med trapp, oppført med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert treverk. Boligen er oppført i 1974 og er del av borettslag. Grunnmuren er av leca, og ytterveggene består av tradisjonelt bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Taket er flatt. Det presiseres at borettslaget har ansvar for hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen. Den enkelte andelseier har ansvar for vedlikehold av egen fasade, herunder maling.

INNENDIG

Hovedetasje:

Gulvene er av parkett og laminat, og veggene er kledd med malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag.

Kjeller:

Gulvet i treningsrommet består av betong, mens vaskerommet har malt betong. De øvrige gulvene i kjelleren er av betong med laminat og varmemefolie. Veggene er av betong der mesteparten er kledd med plater og panel. Hulltaking er utført i treningsrom og kjellerstue/trimrom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemålinger i konstruksjonen ble målt til 12,4 og 12,5 vekt%. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Boligen har malt tretrapp, og innvendige dører består av malte glatte dører fra byggeår, samt fyllingsdører fra 2014.

VÅTROM

Bad:

Badet er flislagt og fra 2016, med bygging etter teknisk forskrift 2010 (TEK10). Dokumentasjon foreligger delvis. Vegger er kledd med fliser, og taket er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og fall mot sluk er målt til 31 mm fra dør. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og banemembran med dokumentert utførelse. Vegger har smøremembran uten dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med bag og dusjvegger/hjørneløsning. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, utført i vegg mot soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 8,7 % vekt.

Vaskerom:

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, utført i vegg mot kjellerstue. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 6 % vekt.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er hvitevarer fra 2023 - kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med toalett og liten baderomsinnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) fra 2016, med enkelte kobberrør fra byggeår. Samlestokk er besiktiget. Avløpsrør over grunn er av plast og tilkoblet soilrør ved bakken. Boligen har naturlig ventilasjon og er utstyrt med varmepumpe. Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter, og ifølge salgsoppgave fra 2013 antas berederen å være fra 2001. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i kjeller. Totalt 15 kurser, inkludert hovedsikring, i henhold til kursfortegnelse.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasje 2005, et malt trevinduer med 3-lags glass 2015 og PVC vinduer med 2-lags glass i kjeller. Årstall: 2005. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengsler er 2 - 8 år.

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

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold, samt at noen vinduer må justeres.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør (ukjent årstall) og malt balkongdør i tre fra 1999.

Vurdering av avvik:

Balkongdøren har værslitt utvendig overflate med slitasje i maling.

Ytterdøren viser noe slitasje både utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på dørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 26,5 m² med utgang fra stue. Konstruksjonen består av bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert treverk. I tillegg er det etablert en frittliggende platting i hagen på ca. 8,9 m², også oppført i trykkimpregnert materiale (denne er fra 2023).

Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Kjøper bør selv vurdere utskifting av terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje. Tiltak bør vurderes som del av normalt vedlikehold.

Andre utvendige forhold:

Borettslagsbolig beliggende i en enebolig i kjede, oppført i 1974. Grunnmuren er oppført i betong. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flatt tak. Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar. Eier opplyser at maling av egen fasade påhviler den enkelte andelseier. Borettslaget har utført vedlikeholdstiltak som utskifting av kledning (ca.

2013), vinduer (2014) og ny drenering rundt boligen (2014).

Vurdering av avvik:

Det ble registrert at tak/kasse til varmepumpe faller sammen (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).

Konsekvens/tiltak:

Man bør legge nye bord på taket (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).

INNENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

Laminatgulv i entré viser noe svelling.

Noe knirk i gulv er registrert.

Det er registrert enkelte skader på vegger.

Flere steder mangler lister i overgang mellom laminat og dørterskel (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).

Det er registrert laminat som ikke går inn under foringer.

Konsekvens/tiltak:

Laminatgulv i entré viser noe svelling: Overvåk området for videre utvikling. Dersom svellingen øker eller påvirker gulvets funksjon, bør laminatbordene skiftes ut.

Knirk i gulvet anses ikke som et nødvendig utbedringstiltak, og det overlates til kjøper å vurdere om det ønskes tiltak.

Det er ikke registrert vesentlige skader på vegger. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.

Det anbefales å montere lister på en fagmessig måte mellom gulv og dørterskler, for å lukke åpninger og gi et helhetlig uttrykk (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).

Det anbefales å montere lister der hvor laminat ikke går inn under foringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag og beting gulv

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I entré er det målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng:

Gulvet i treningsrommet består av betong, og vaskerommet har malt betong. De øvrige gulvene er av betong med laminat og varmemefolie. Veggene er kledd med plater og panel. Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold, utført i treningsrom og kjellerstue/trimrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4 og 12,5. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på mulig fuktgjennomtrenging i kjellergulv inne på treningsrommet, under matter som dekker hele gulvet for treningsapparat.

Konsekvens/tiltak:

Måleapparatet Protimeter MMS3 viste rødt utslag ved fuktsøk på betong. Dette kan indikere forhøyet fuktighet, men utslaget kan også skyldes instrumentets følsomhet for mineralinnhold eller ledningsevne i betongen. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuell fuktpåvirkning. Det opplyses at hele betonggulvet har vært tildekket med treningsmatter, noe som kan ha begrenset uttørking og lufting fra betongoverflaten. Eier opplyser at det ikke har vært merkbart fuktproblem eller lukt i rommet, og at fuktigheten trolig kan skyldes kondensdannelse under mattene - som følge av varm, fuktig romluft som ikke får ventilert bort. Dette vurderes som en mulig forklaring, men bør bekreftes gjennom videre målinger og vurdering av ventilasjonsforholdene. Det ble ikke registrert utslag på laminatgulv ved stikkprøver i øvrige deler av etasjen.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører fra bygge år, fyllingsdører fra 2014.

Vurdering av avvik:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist dører som tar litt i karm ved lukking/åpning, samt at det er noe press på hengsler ved lukking, slik at de presses litt opp.

Det er registrert noen vrider som henger, samt at det også mangler noen nøkkelskilt (Eier informerer om at nøkkelskilt vil bli ordnet før visning).

Konsekvens/tiltak:

Kjøper må selv vurdere om skadede dører skal vedlikeholdes eller skiftes, da skadene vurderes som kosmetiske og overlates til kjøpers egen vurdering.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon.

Det bør vurderes å skifte dørvridere, eventuelt også låskasser der vriderne henger, samt å montere nøkkelskilt der det mangler (Eier informerer om at nøkkelskilt vil bli ordnet før visning).

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert innenfor våtsonen til både vask og dusj. I henhold til forskriftene regnes våtsonen som området inntil 0,5 meter til siden for vasken og 1 meter til siden for dusjen.

Det er registrert noe små svelling på døren.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet fungerer til tross for dette avviket. Døren bør imidlertid jevnlig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning, og tørkes av dersom den utsettes for vannsprut. Dusjsonen er avgrenset med glassdør, noe som reduserer fuktbelastningen på døren.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31mm fra dør.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.

Svertesopp er registrert.

Det er montert dusjskyvedør med ramme på gulvet, som vil hindre vann fra evt. lekkasjer utenfor dusjen å kunne renne til sluk. Eier informerer om at døren ikke er limt/fuget til gulv, så det vil renne vann under rammen.

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig og derfor usikkert hvordan membran er løst ved dørterstel.

Det er registrert hull i silikonfuge under dørterstel.

Eier opplyser, både muntlig og i egenerklæringen, om forekomst av sølvkre på våtrommet. Det ble ikke observert under befaringen, men eier informerer om at sølvkre tidvis forekommer i rommet.

Konsekvens/tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon som viser at membranen er ført synlig opp over flis under dørterstelen. Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot

sluk vurderes gulvet å kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet og økt risiko for vannansamling ved eventuell lekkasje.

For å oppnå tilfredsstillende avrenning bør korrekt høydeforskjell mellom topp slukrist og terskel etableres, i tråd med anbefalt minimum på 25 mm.

Videre anbefales det å sørge for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen kan renne fritt til sluk. Dette kan eksempelvis løses ved å etablere dreneringshull i rammen til dusjskyvedøren, eller ved å heve rammen noe fra gulvet slik at vann lettere ledes under og til sluket.

Silikonfuge med svertesopp bør skiftes.

Det bør legges ny tett silikon under dørteskel.

Sølvkre:

Det anbefales å redusere fuktigheten ved å sikre god ventilasjon, øke temperaturen og sørge for tilstrekkelig uttørring etter bruk. Regelmessig rengjøring og bruk av limfeller kan bidra til å redusere bestanden. Ved større forekomster, eller dersom problemet vedvarer etter tiltak, anbefales det å kontakte fagperson eller skadedyrbekjemper for videre vurdering og eventuell behandling. Takstingeniør har ingen erfaring med bekjempelse av sølvkre og kan derfor ikke uttale seg nærmere om spesifikke metoder eller produkter.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert innenfor våtsonen til både vask og dusj. I henhold til forskriftene regnes våtsonen som området inntil 0,5 meter til siden for vasken og 1 meter til siden for dusjen.

Det er registrert noe små svelling på døren.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer til tross for dette avviket. Døren bør imidlertid jevnlig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning, og tørkes av dersom den utsettes for vannsprut. Dusjsonen er avgrenset med glassdør, noe som reduserer fuktbelastningen på døren.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31mm fra dør.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørteskel er mindre enn 25 mm.

Svertesopp er registrert

Det er montert dusjskyvedør med ramme på gulvet, som vil hindre vann fra evt.

lekkasjer utenfor dusjen å kunne renne til sluk. Eier informerer om at døren ikke er limt/

fuget til gulv, så det vil renne vann under rammen.

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig og derfor usikkert hvordan membran er løst ved dørteskel.

Det er registrert hull i silikonfuge under dørteskel.

Eier opplyser, både muntlig og i egenerklæringen, om forekomst av sølvkre på våtrommet. Det ble ikke observert under befaringen, men eier informerer om at sølvkre tidvis forekommer i rommet.

Konsekvens/tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon som viser at membranen er ført synlig opp over flis under dørterskelen. Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot sluk vurderes gulvet å kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet og økt risiko for vannansamling ved eventuell lekkasje.

For å oppnå tilfredsstillende avrenning bør korrekt høydeforskjell mellom topp slukrist og terskel etableres, i tråd med anbefalt minimum på 25 mm.

Videre anbefales det å sørge for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen kan renne fritt til sluk. Dette kan eksempelvis løses ved å etablere dreneringshull i rammen til dusjskyvedøren, eller ved å heve rammen noe fra gulvet slik at vann lettere ledes under og til sluket.

Silikonfuge med svertesopp bør skiftes.

Det bør legges ny tett silikon under dørteskel.

Sølvkre: Det anbefales å redusere fuktigheten ved å sikre god ventilasjon, øke temperaturen og sørge for tilstrekkelig uttørring etter bruk. Regelmessig rengjøring og bruk av limfeller kan bidra til å redusere bestanden. Ved større forekomster, eller dersom problemet vedvarer etter tiltak, anbefales det å kontakte fagperson eller skadedyrbekjemper for videre vurdering og eventuell behandling. Takstingeniør har ingen erfaring med bekjempelse av sølvkre og kan derfor ikke uttale seg nærmere om spesifikke metoder eller produkter.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse.

På vegger er det smøremembran uten dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal tid før utskifting av membran på lettvegg er 15 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette gjelder vegger.

Normal tid før utskifting av underliggende banemembran på gulv er 30 år.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er hvitevarer fra 2023 - kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert manglende silikon-/fugemasse mellom benkeplate og vegg, samt mindre skader på veggflaten like over benkeplaten.

Konsekvens/tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak på overflater, da forholdet anses som kosmetisk.

Det anbefales å etablere silikon- eller fugemasse mellom benkeplate og vegg for å hindre eventuell vanninntrengning og fuktskader over tid.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Viftekapen går ikke helt opp til taket.

Konsekvens/tiltak:

Kjøper må selv vurdere tiltak med å kappe taklister og føre kappen helt til taket, da forholdet anses som kosmetisk.

TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er registrert tørkede fuktskjolder på parkettgulvet, samt noe åpning i skjøtene mellom parkettbordene.

Konsekvens/tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak på overflater, da forholdet anses som kosmetisk. Det anbefales imidlertid å følge med på eventuell utvikling, spesielt ved vannsøl fra vask eller toalett, for å forhindre ytterligere skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) 2016 samt noe kobber fra byggeår. Det er besiktiget på samlestock.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75. Kobberrør antas å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast over grunn. tilkoblet soyl ved bakke

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 30–40 år. Det er registrert støpejernsrør som går fra rett over gulv i kjeller og ned i bakken.

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom i kjeller mangler ventil.

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eier informerer om at det har vært jevnlig service hvert 3.år.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. I salgsoppgave fra 2013 står det at bereder antas å være fra 2001

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Utvendige trapper:

Trapp opp til inngangspartiet som består av en terrasse på ca. 4 m², oppført med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert treverk. Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav om rekkverk på konstruksjoner der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende rekkverk gir TG3

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

KJELLER > VASKEROM

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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.

Våtrommet har ikke dokumentert eller godkjent membran på gulv og i våtsoner.

Rommet vurderes derfor ikke å være tilstrekkelig beskyttet mot vanninntrengning. Ved eventuell lekkasje kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, under dørterskel og ut av rommet.

Det anbefales å totalrehabiliterer våtrommet. Ved oppgradering må alle forhold knyttet

til tettesjikt, våtsoner, sluk og tilslutninger utføres i henhold til gjeldende forskrifter, og arbeidet bør dokumenteres i samsvar med krav til våtromsarbeid.

Til tross for avvikene fungerer våtrommet i dag. Som et minimumstiltak må det å montere lekkasjestopper rundt vanninstallasjonene for å redusere risikoen ved eventuelle lekkasjer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.10.2025 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Det meste ble utført av egeninnsats, faglært godkjente og gjorde det som var krav av faglært. Arbeid utført av Terjesen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Det ble satt ny membran på alle vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Beskrivelse: Er usikker, men antar at det er sølvkre.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Byttet ut hele det elektriske anlegget. Arbeid utført av Cudrio.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Flytting av innvendig trapp.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terrasse og inngangsparti er bygd på egeninnsats.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Innredet og bruksendring i kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: I regi av borettslaget for alle hus i triangelveien.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det har vært mus/rotter i området tidligere, meldt av borettslaget. Ikke observert ved denne boligen.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Atriumhus bestående av 1. etasje og underetasje.

1. etasje: kjøkken, stue, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og toalettrom. Underetasje: Tv-stue, trimrom, kjellerstue / turnrom, vaskerom, bod og soverom.

Standard

I et populært og rolig borettslag på Barkåker finner du denne trivelige boligen som kombinerer god planløsning, oppgraderte løsninger og et trygt nærmiljø. Her bor du i et barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage, lekeplasser og flotte turmuligheter – ideelt for både små og store familier.

Boligen strekker seg over to plan og byr på lyse, åpne oppholdsrom som inviterer til sosialt samvær. I hovedetasjen finner du et romslig oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning, hvor det er god plass til både sofagruppe og stor spisestue. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og hele etasjen har nye gulv som gir et moderne uttrykk. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse og hage – et perfekt sted for sommermiddager og lek i trygge omgivelser.

Videre består hovedplanet av tre soverom, bad og eget toalettrom. Badet er pusset opp i 2016 med fliser på gulv og vegger. Dobbel dusj med glassdører.

I underetasjen er det innredet flere bruksvennlige rom – blant annet et morsomt lekerom, et koselig tv-rom og et hovedsoverom med god plass. Her finner du også et separat vaskerom og et meget velutstyrt treningsrom for deg som liker å holde deg aktiv hjemme. Alle rom i underetasjen har varmemefolie i gulvet for ekstra komfort.

Det er parkering rett utenfor inngangen og garasje som følger andelen.

Triangelveien 12 er et hjem med plass til både hverdagsliv og fritid – her kan du flytte rett inn og skape ditt eget drømmehjem i et miljø preget av trivsel og trygghet.

Innbo og løsøre

Tilbehør som ikke medfølger handelen:

- Matter på gulv i treningsrom og treningsutstyr montert i gulv, tak og vegg
- Bilder og pynt på vegger
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Speil i gang

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering rett utenfor inngangen og egen garasjeplass i garasjerekke. Garasje er fra ca. 2007

Ellers gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6868769

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom elektrisitet. Det er montert varmepumpe i stuen for en behagelig innetemperatur.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 600 000

Formuesverdi primær

Kr 1 020 553

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 082 212

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Innmelding i OBOS kr 500,- pr. pers.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold av borettslaget, nedbetaling av andel gjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 190

Andel Fellesgjeld

Kr 250 625

Fellesgjeld pr. dato

08.10.2025

Andel fellesformue

Kr 11 868

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søndre Fritzølia Borettslag

Organisasjonsnummer

854078372

Andelsnummer

30

Om borettslaget

SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG, Orgnr: 854078372.

Styreleder er: Nina Köhler Gustavsen.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget har ingen fellesløsning på TV/internett signaler, men det er lagt opp fiber frem til yttervegg på hver bolig.

Det medfølger enten carport eller garasjeplass til andelen.

Styrets beretning 2024:

Borettslaget har hatt 2 dugnader, en på våren og en på høsten.

De har jobbet med utskifting av utvendige stoppekraner og er i gang med dette.

Jobben fortsetter utover 2025 da det måtte utsettes på grunn av forhold hos de som skulle utføre jobben. Dette er utbedret.

De var også i gang med å reparere knaste plasten (drenering) rundt de boligene hvor denne har blitt ødelagt. Dette fortsatte utover våren 2025 og ble utbedret.

Videre har de byttet strømleverandør til en som er rimeligere for å få ned de løpende kostnadene.

Ut over dette har styret arbeidet med løpende vedlikehold og henvendelser fra beboere.

Videre ser de på ny løsning for søppelhåndtering. Løsningen er p.t. ikke bestemt, men arbeidet vil påbegynne i 2026 hvis alt går etter planen. Ellers kun forefallende arbeid/vedlikehold, noen hus og gjerder må males. Takene må tas på sikt, men rundt dette er ingen ting planlagt p.t. ihht utførelse eller kostnad.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 2 registrerte lån hvor det ene er nedbetalt:

Lån1:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF, lånenr.: 94817208201

Innfrielsesdato: 30.09.2025

Lån 2:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF, lånenr.: 94817260882

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,60 %

Restsaldo kr. 10 526 191,-

Innfrielsesdato: 30.06.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

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

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Om forkjøpsretten benyttes, betaler kjøper gebyret for dette.

Kommunen har tinglyst forkjøpsrett ved fremtidige overdragelse av andeler i Fritzølia borettslag. Retten er begrenset til 8 andeler og skal benyttes slik at kommunen disponerer 5 atriumhus, 2 rekkehusleiligheter, og 1 2-roms leilighet.

Forkjøpsretten til kommunen blir annonsert på obos.no, dvs de må melde forkjøpsrett på lik linje med obos-medlemmene i følge Obos og denne blir avklart i etterkant av salget på lik linje med Obos sin forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr. 715 533,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr. 804 100 i overskudd.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utvendig maling: andelseierne er selv ansvarlige for å kjøpe inn maling og male egne hus. Fargevalg: fargekart er utarbeidet av fagpersoner og fåes ved henvendelse til styret.

Gjerder og utvendig bod: er andelseiers eget ansvar.

All unødig kjøring og parkering med motorkjøretøyer er forbudt i Triangelveien og avkjørlene foran husene. Bare strengt nødvendig bilkjøring kan tillates.

Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller å legge opp båter med henblikk på vinteropplag i boligområdet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er kun tillatt med to husdyr pr. husstand. Det må søkes styret, og egen avtale om besittelse av husdyr må undertegnes. (denne fås utlevert av styret).

Se borettslagets husordensregler § 7.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 111 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 30 i Søndre Fritzølia Borettslag med orgnr. 854078372

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/58/111:

07.01.1974 - Dokumentnr: 500074 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: TØNSBERG KOMMUNE

Kommunen har forkjøpsrett ved fremtidige overdragelse av andeler i Fritzølia borettslag. Retten er begrenset til 8 andeler og skal benyttes slik at kommunen disponerer 5 atriumhus, 2 rekkehusleiligheter, og 1 2-roms leilighet. Bestemmelsen om kommunens forkjøpsrett tas inn i vedtektene.

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

07.01.1974 - Dokumentnr: 500074 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelser vedr. fellesantennanlegg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

04.09.1973 - Dokumentnr: 504776 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:58 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 318761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:58 Bnr:111

01.01.2024 - Dokumentnr: 354895 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:58 Bnr:111

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Atriumhus (hus nr 1-42) fra 1974. Det er mottatt ferdigattester for pr. hus med datoer mellom 22.05.1974-01.08.1974. Kommunen kunne ikke si hvilket av disse husene som gjelder for denne eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleretasjen datert 02.01.2019.

I 2021 ble det søkt om bruksendring av kjelleretasjen, og det foreligger både godkjente tegninger og ferdigattest for denne endringen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og faktisk bruk av kjelleren, da rømningsveiene som er vist på

tegningen gjennom vinduer ikke tilfredsstiller krav til godkjente rømningsveier etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette og risikoen for videre bruk og alle kostnader forbundet med dette.

Ifølge original tegningene fra 23.08.1972 har kjøkkenet blitt åpnet i ettertid enn hva de originale tegningene viser.

Det foreligger godkjente tegninger for garasjen datert 08.11.2007, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av garasjen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest og tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.08.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse, nåværende, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø, samt ras- og skredfare.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024).

eiendommen ligger i et regulert område med plannavn: Barkåker syd (4.2.2004).

Tønsberg kommune vedtar endring av detaljregulering av Tønsberg akutt, planID 3905 25012, og Barkåker syd, planID 3905 25006. Hovedformålet med planendringen er å tilrettelegge for etablering av skjermvegg på eiendommen gbnr. 58/69, for å sikre en buffer mellom kommunale boliger (eiendom gbnr. 58/117) og institusjonen (eiendom gbnr. 58/45). I tillegg sikres skjermveggene for luftegården i planbestemmelsene og omriss av bebyggelse innenfor byggegrensen for formål offentlig eller privat tjenesteyting fjernes med bakgrunn i godkjent rammetillatelse.

Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av

de to siste årene.

Se borettslagets vedtekter § 4-2 for mer informasjon.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

250 625 (Andel av fellesgjeld)

3 950 625 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 960 187 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 968 087 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 970 887 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

17.10.2025























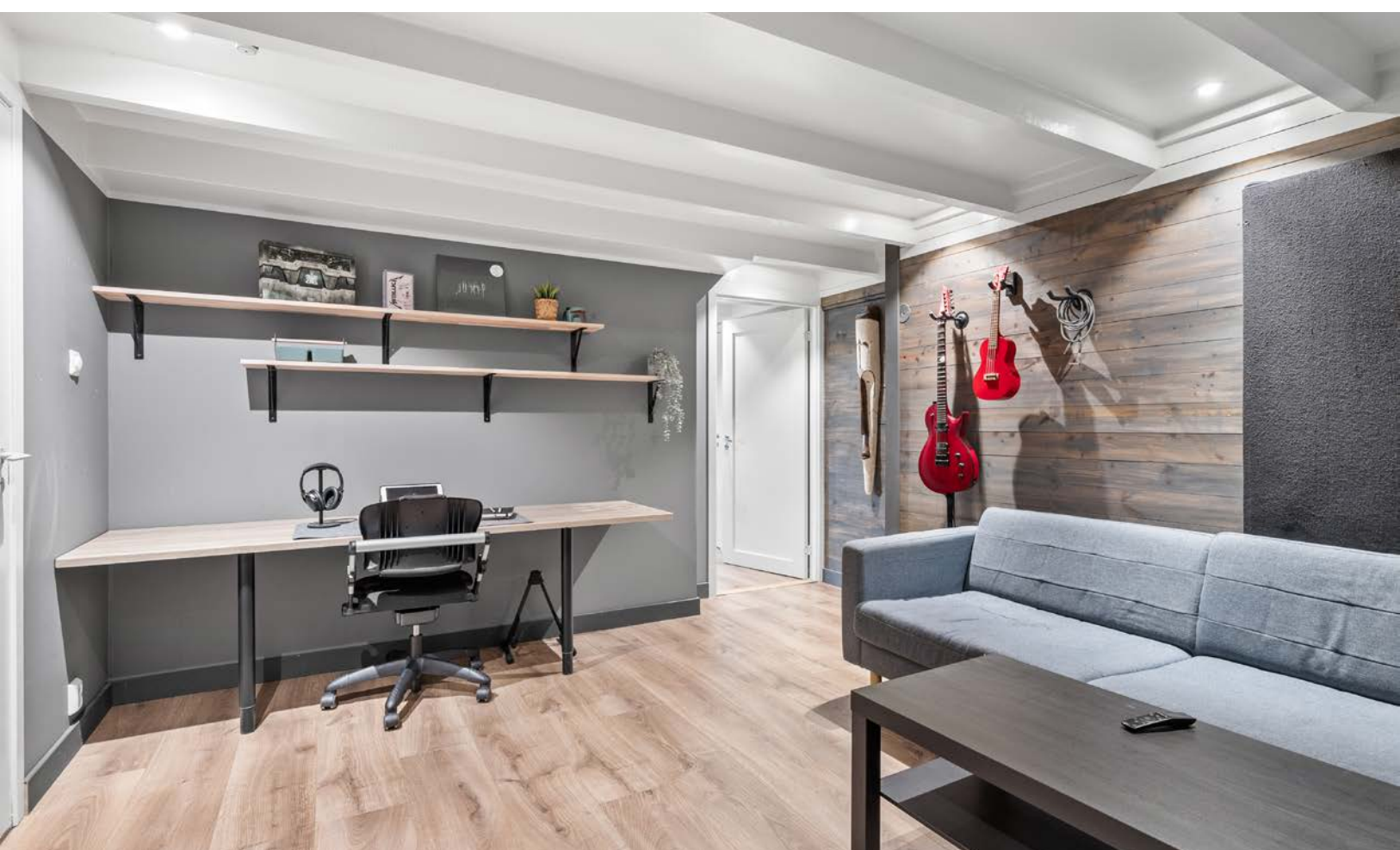




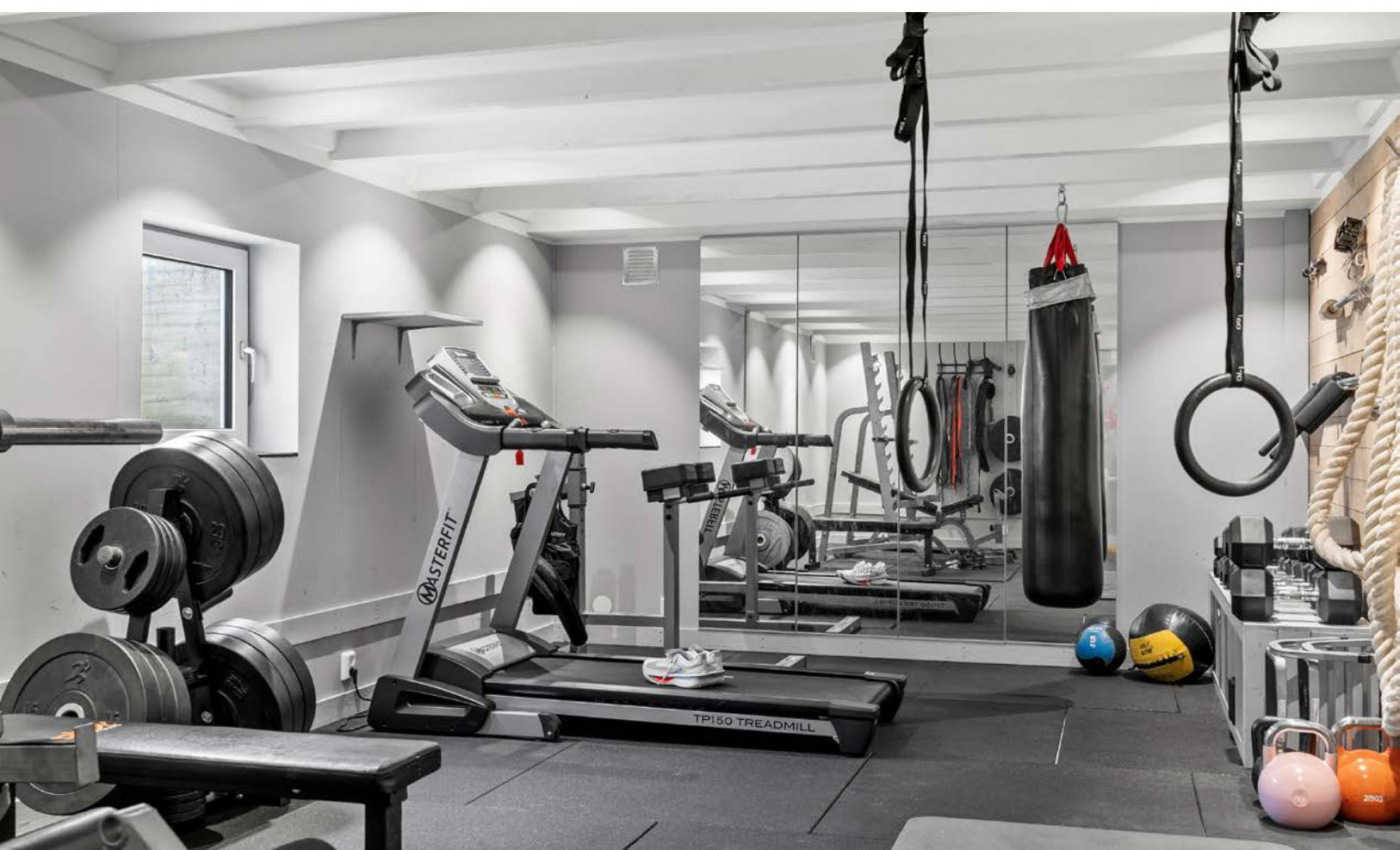




























Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet/atriumhus



Triangelveien 12, 3157 BARKÅKER



TØNSBERG kommune



gnr. 58, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 11.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 22568-1030

Referansenummer: WK4407

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en enebolig i borettslag oppført i 1974. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun dekker den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Likevel kan slike forhold være kommentert der det anses relevant.

Vinduer i hovedetasjen ble skiftet i 2005. Etterisolering og utskifting av kledning ble utført i perioden 2012–2013, takteking ble fornyet i 2013, og dreneringen ble oppgradert rundt 2015 som en del av borettslagets planlagte vedlikeholdsarbeid.

Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 5,7m²
- Gang m/ trapp 9,6m²
- WC 1,9m²
- Kjøkken/ stue 45,9m²
- Bad 4,1m²
- Soverom 10,2m²
- Soverom 10,2m²
- Soverom 6,2m²

Kjeller:

- Kjellerstue/trimrom 19m²
- TV-Stue 15m²
- Soverom 10,4m²
- Treningsrom 24,7m²
- Bod 6,4m²
- Vaskerom 7,5m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Andelsleilighet/atriumhus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktypen er flatt tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjen fra 2005, et malt trevinduer med 3-lags glass fra 2015, og PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller fra 2015. Hovedytterdøren er i teak (årstall ukjent), og balkongdøren er malt tre fra 1999.

Terrassen på ca. 26,5 m² med utgang fra stue er bygget med bjelkelag og terrassebord i trykimpregnert treverk. I tillegg er det en frittliggende platting i hagen på ca. 8,9 m², også i trykimpregnert tre. Inngangspartiet består av en terrasse på ca. 4

m² med trapp, oppført med bjelkelag og terrassebord i trykimpregnert treverk.

Boligen er oppført i 1974 og er del av borettslag. Grunnmuren er av leca, og ytterveggene består av tradisjonelt bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Taket er flatt.

Det presiseres at borettslaget har ansvar for hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen. Den enkelte andelseier har ansvar for vedlikehold av egen fasade, herunder maling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje

Gulvene er av parkett og laminat, og veggene er kledd med malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag.

Kjeller

Gulvet i treningsrommet består av betong, mens vaskerommet har malt betong. De øvrige gulvene i kjelleren er av betong med laminat og varmemefolie. Veggene er av betong der mesteparten er kledd med plater og panel. Hulltaking er utført i treningsrom og kjellerstue/trimrom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemålinger i konstruksjonen ble målt til 12,4 og 12,5 vekt%. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.

Boligen har malt tretrapp, og innvendige dører består av malte glatte dører fra byggeår, samt fyllingsdører fra 2014.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er flislagt og fra 2016, med bygging etter teknisk forskrift 2010 (TEK10). Dokumentasjon foreligger delvis.

Vegger er kledd med fliser, og taket er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og fall mot sluk er målt til 31 mm fra dør. Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og banemembran med dokumentert utførelse. Vegger har smøremembran uten dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med bag og dusjvegger/hjørneløsning. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, utført i vegg mot soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 8,7 % vekt.

Vaskerom

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, utført i vegg mot kjellerstue. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 6 % vekt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er hvitevarer fra 2023 - kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og liten baderomsinnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) fra 2016, med enkelte kobberør fra byggeår. Samlestokk er besiktiget. Avløpsrør over grunn er av plast og tilkoblet soilrør ved bakken.

Boligen har naturlig ventilasjon og er utstyrt med varmepumpe. Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter, og ifølge salgsoppdage fra 2013 antas berederen å være fra 2001.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i kjeller. Totalt 15 kurser, inkludert hovedsikring, i henhold til kursfortegnelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet/atriumhus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for boligen fra 1974. I 2021 ble det søkt om bruksendring av kjelleretasjen, og det foreligger både godkjente tegninger og ferdigattest for denne endringen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og faktisk bruk av kjelleren, da rømningsveiene som er vist på tegningen gjennom vinduer ikke tilfredsstiller krav til godkjente rømningsveier etter dagens regelverk.

I hovedetasjen er det gjennomført endringer som ikke samsvarer med original tegning fra 1974. Blant annet er vegger rundt kjøkken fjernet, og trappeløpet er flyttet fra vindfang (VF) til gang i tilknytning til stue/kjøkken.

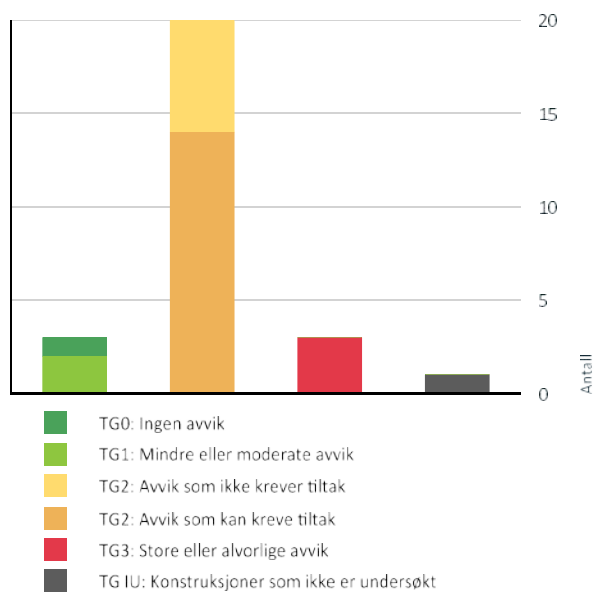
Garasje

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

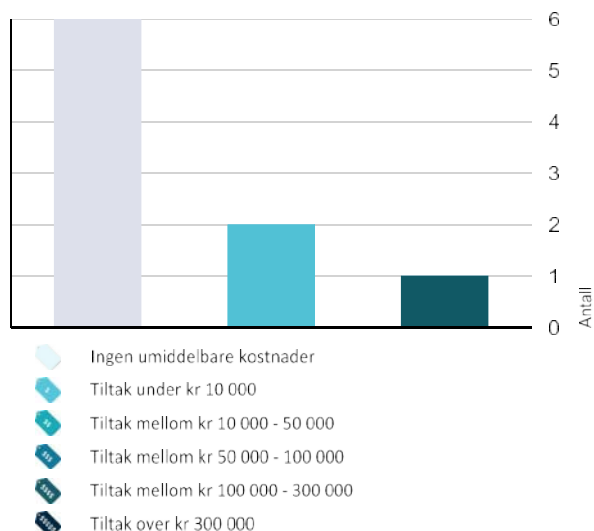
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet/atriumhus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
|  | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
|  | Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
|  | Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

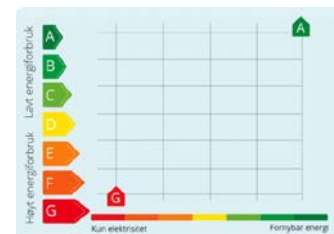
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET/ATRIUMHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Nye vinduer i hovedetasje
2012	Modernisering	Etterisolering og utskifting av kledning ble utført i perioden 2012-2013
2013	Modernisering	Ny takteking
2015	Modernisering	Ny drenering
2015	Modernisering	Nye vinduer i kjelleren
2016	Modernisering	Nytt bad
2016	Modernisering / ombygging	Fastmonterte møbler i gang, nytt gulv. Flyttet trapp.
2016	Modernisering	Modernisering av det elektriske anlegget i hele huset (2016-2017).
2016	Ombygging	Innredet kjeller til boareal (takhøyde under 2,2m). Isolering av vegger, elektrisk, lys, varmefolie i gulv, nye gulv (2016-2017).
2023	Ny platting	Bygget ny «liten platting» mot fellesarealer, laget sandkasse og plantehjørne i hagen ute.
2024	Modernisering	Nye gulv i alle rom i første etasje foruten entré og toalettrom. Malt alle flater. Fjernet vegg mellom kjøkken / stue. Malt taket.

UTVENDIG

TO 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av flatt tak.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det anbefales å overvåke takkonstruksjonen jevnlig for tegn på skader eller setninger, siden det ikke er mulig å vurdere konstruksjonen visuelt utover observasjoner fra underliggende etasje. Eventuelle tegn til lekkasje, råte eller deformasjon bør utredes og utbedres av fagperson.

TO 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasje 2005, et malt trevinduer med 3-lags glass 2015 og PVC vinduer med 2-lags glass i kjeller 2015.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengsler er 2 - 8 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, samt at noen vinduer må justeres.



Noen vinduer har værslitasje i form av oppsprukket maling

TO 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør (ukjent årstall) og malt balkongdør i tre fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har værslitt utvendig overflate med slitasje i maling

Ytterdøren viser noe slitasje både utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på dørene.



Ytterdør



Balkongdøren har værslitasje i form av oppsprukket maling

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 26,5 m² med utgang fra stue. Konstruksjonen består av bjelkelag og terrassebord i trykkipregnet treverk.

I tillegg er det etablert en frittliggende plattform i hagen på ca. 8,9 m², også oppført i trykkipregnet materiale (denne er fra 2023).

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper bør selv vurdere utskifting av terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje. Tiltak bør vurderes som del av normalt vedlikehold.



Eksempel på sprekk i terrassebordene



Eksempel på sprekk i terrassebordene

1 TG 3 Utvendige trapper

Trapp opp til inngangspartiet som består av en terrasse på ca. 4 m², oppført med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert treverk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav om rekkverk på konstruksjoner der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Borettslagsbolig beliggende i enebolig i kjede, oppført i 1974.

Grunnmuren er oppført i betong. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flatt tak.

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar. Eier opplyser at maling av egen fasade påhviler den enkelte andelseier.

Borettslaget har utført vedlikeholdstiltak som utskifting av kledning (ca. 2013), vinduer (2014) og ny drenering rundt boligen (2014).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at tak/kasse til varmepumpe faller sammen (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man bør legge nye bord på taket (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Laminatgulv i entré viser noe svelling.
- Noe knirk i gulv er registrert.
- Det er registrert enkelte skader på vegger.
- Flere steder mangler lister i overgang mellom laminat og dørterskel (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).
- Det er registrert laminat som ikke går inn under foringer.

Konsekvens/tiltak

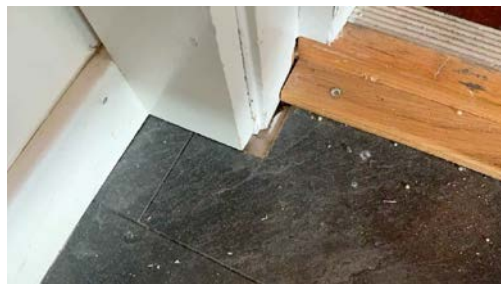
• Andre tiltak:

- Laminatgulv i entré viser noe svelling: Overvåk området for videre utvikling. Dersom svellingen øker eller påvirker gulvets funksjon, bør laminatbordene skiftes ut.
- Knirk i gulvet anses ikke som et nødvendig utbedringstiltak, og det overlates til kjøper å vurdere om det ønskes tiltak.
- Det er ikke registrert vesentlige skader på vegger. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.
- Det anbefales å montere lister på en fagmessig måte mellom gulv og dørterskler, for å lukke åpninger og gi et helhetlig uttrykk (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).
- Det anbefales å montere lister der hvor laminat ikke går inn under foringer.

Tilstandsrapport



Eksempel på hakk i vegg



Gulv går ikke under foring



Svelling i laminatgulv i entré



Eksempel på manglende lister ved dørtreskel

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og beting gulv

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I entré er det målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i treningsrommet består av betong, og vaskerommet har malt betong. De øvrige gulvene er av betong med laminat og varmefolie. Veggene er kledd med plater og panel. Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold, utført i treningsrom og kjellerstue/trimrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4 og 12,5.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist indikasjoner på mulig fuktgjennomtrenging i kjellergulv inne på treningsrommet, under matter som dekker hele gulvet for treningsapparat.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

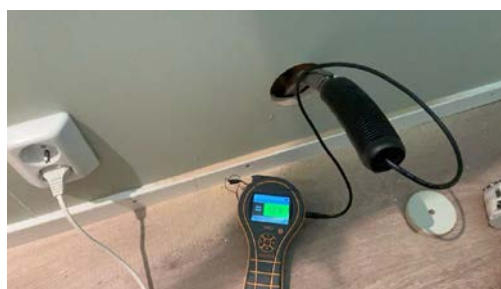
Måleapparatet Protimeter MMS3 viste rødt utslag ved fuktsøk på betong. Dette kan indikere forhøyet fuktighet, men utslaget kan også skyldes instrumentets følsomhet for mineralinnhold eller ledningsevne i betongen. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuell fuktpåvirkning.

Det opplyses at hele betonggulvet har vært tildekket med treningsmatter, noe som kan ha begrenset uttørring og lufting fra betongoverflaten. Eier opplyser at det ikke har vært merkbart fuktproblem eller lukt i rommet, og at fuktigheten trolig kan skyldes kondensdannelse under mattene – som følge av varm, fuktig romluft som ikke får ventilert bort. Dette vurderes som en mulig forklaring, men bør bekreftes gjennom videre målinger og vurdering av ventilasjonsforholdene.

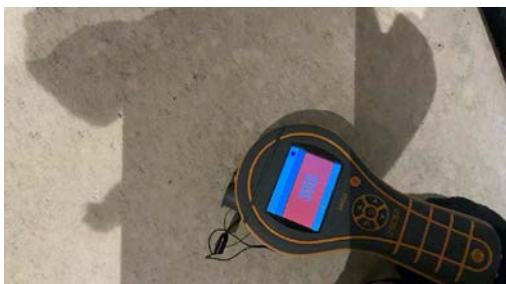
Det ble ikke registrert utslag på laminatgulv ved stikkprøver i øvrige deler av etasjen.



Måling i yttervegg på treningsrom



Måling i yttervegg på trimrom/kjellerstue



Fuktutslag gulv treningsrom.



Fuktutslag gulv treningsrom.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende rekkverk gir TG3

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Et par steder er det registrert at åpningen i rekkverket overstiger 10 cm.



Mangler rekkverk i trapp

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra bygge år, fyllingsdører fra 2014

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:
 - Det er påvist dører som tar litt i karm ved lukking/åpning, samt at det er noe press på hengsler ved lukking, slik at de presses litt opp.
 - Det er registrert noen vrider som henger, samt at det også mangler noen nøkkelskilt (Eier informerer om at nøkkelskilt vil bli ordnet før visning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Kjøper må selv vurdere om skadete dører skal vedlikeholdes eller skiftes, da skadene vurderes som kosmetiske og overlates til kjøpers egen vurdering.
 - Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon.
 - Det bør vurderes å skifte dørridere, eventuelt også låskasser der vriderne henger, samt å montere nøkkelskilt der det mangler (Eier informerer om at nøkkelskilt vil bli ordnet før visning).



Dørridder henger, samt lokk ved nøkkelhull mangler



Overflateslitasje



Overflateslitasje



Hakk/skade

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra 2016. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger delvis.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Døren er plassert innenfor våtsonen til både vask og dusj. I henhold til forskriftene regnes våtsonen som området inntil 0,5 meter til siden for vasken og 1 meter til siden for dusjen.
- Det er registrert noe små svelling på døren

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet fungerer til tross for dette avviket. Døren bør imidlertid jevnlig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning, og tørkes av dersom den utsettes for vannsprut. Dusjsonen er avgrenset med glassdør, noe som reduserer fuktbelastningen på døren.



Bildet viser at døren er i våtsonen av vasken.



Noe svelling på døren

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31mm fra dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert
- Det er montert dusjskyvedør med ramme på gulvet, som vil hindre vann fra evt. lekkasjer utenfor dusjen å kunne renne til sluk. Eier informerer om at døren ikke er limt/fuget til gulv, så det vil renne vann under rammen.
- Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig og derfor usikkert hvordan membran er løst ved dørteskel.
- Det er registrert hull i silikonfuge under dørteskel.
- Eier opplyser, både muntlig og i egenerklæringen, om forekomst av sølvkre på våtrommet. Det ble ikke observert under befaringen, men eier informerer om at sølvkre tidvis forekommer i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

- Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon som viser at membranen er ført synlig opp over flis under dørterskelen. Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot sluk vurderes gulvet å kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet og økt risiko for vannansamling ved eventuell lekkasje.

- For å oppnå tilfredsstillende avrenning bør korrekt høydeforskjell mellom topp slukrist og terskel etableres, i tråd med anbefalt minimum på 25 mm.

- Videre anbefales det å sørge for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen kan renne fritt til sluk. Dette kan eksempelvis løses ved å etablere dreneringshull i rammen til dusjskyvedøren, eller ved å heve rammen noe fra gulvet slik at vann lettere ledes under og til sluket.

- Silikonfuge med svertesopp bør skiftes.

- Det bør legges ny tett silikon under dørteskel.

- Sølvkre:

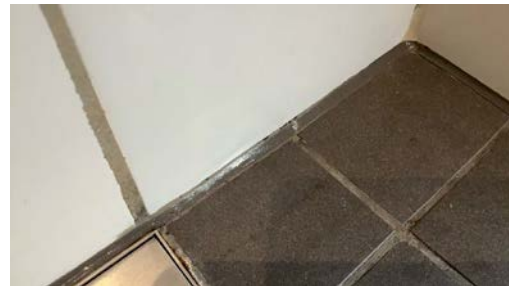
Det anbefales å redusere fuktigheten ved å sikre god ventilasjon, øke temperaturen og sørge for tilstrekkelig uttørring etter bruk. Regelmessig rengjøring og bruk av limfeller kan bidra til å redusere bestanden.

Ved større forekomster, eller dersom problemet vedvarer etter tiltak, anbefales det å kontakte fagperson eller skadedyrbekjemper for videre vurdering og eventuell behandling.

Takstingeniør har ingen erfaring med bekjempelse av sølvkre og kan derfor ikke uttale seg nærmere om spesifikke metoder eller produkter.



Dusjskyvedør med ramme på gulv, som hindrer evt. lekkasjevann utenfor dusjen å renne til sluk.



Svertesopp er registrert



Hull i silikonfuge under dørteskel

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og banemembran med dokumentert utførelse. På vegger er det smøremembran uten dokumentert utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal tid før utskifting av membran på lettvegg er 15 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette gjelder vegger.

Normal tid før utskifting av underliggende banemembran på gulv er 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Banemembran i sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med bag og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

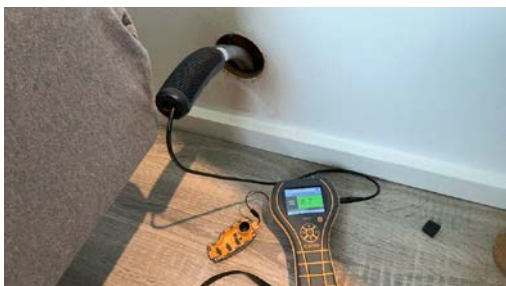
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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.

Tilstandsrapport

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.

Våtrommet har ikke dokumentert eller godkjent membran på gulv og i våtsoner. Rommet vurderes derfor ikke å være tilstrekkelig beskyttet mot vanninntrengning. Ved eventuell lekkasje kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, under dørterskel og ut av rommet.

Det anbefales å totalrehabilitere våtrommet. Ved oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og tilslutninger utføres i henhold til gjeldende forskrifter, og arbeidet bør dokumenteres i samsvar med krav til våtromsarbeid.

Til tross for avvikene fungerer våtrommet i dag. Som et minimumstiltak må det å montere lekkasjestopper rundt vanninstallasjonene for å redusere risikoen ved eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat på anbefaling om å totalrehabilitere våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er hvitevarer fra 2023 - kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende silikon-/fugemasse mellom benkeplate og vegg, samt mindre skader på veggflaten like over benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak på overflater, da forholdet anses som kosmetisk.

Det anbefales å etablere silikon- eller fugemasse mellom benkeplate og vegg for å hindre eventuell vanninntrengning og fuktskader over tid.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Overflateskader



Overflateskader



Manglende silikon-/fugemasse mellom benkeplate og vegg, samt mindre skader på veggflaten like over benkeplaten.

ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viftekapen går ikke helt opp til taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må selv vurdere tiltak med å kappe taklister og føre kappen helt til taket, da forholdet anses som kosmetisk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Viftekapen går ikke helt opp til taket.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er registrert tørkede fuktskjolder på parkettgulvet, samt noe åpning i skjøtene mellom parkettbordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak på overflater, da forholdet anses som kosmetisk. Det anbefales imidlertid å følge med på eventuell utvikling, spesielt ved vannsøl fra vask eller toalett, for å forhindre ytterligere skader.



Noe åpning i parkettskjøt



Noe tørket fuktskjold med toalett



Noe tørket fuktskjold med toalettavløp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) 2016 samt noe kobber fra byggeår. Det er besiktiget på samlestokk.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75. Kobberrør antas å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast over grunn, tilkoblet soyl ved bakke

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 30-40 år. Det er registrert støpejernsrør som går fra rett over gulv i kjeller og ned i bakken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Støpejernsrør rett over gulv i kjeller og ned i bakken

TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom i kjeller mangler ventil

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TO 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eier informerer om at det har vært jevnlig service hvert 3.år.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I salgsoppgave fra 2013 står det at bereder antas å være fra 2001

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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.

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 Eier har opplevd det, men da med lading av bil på vanlig stikk, samtidig som vaskemaskin og tørketrommel går.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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?

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

- Eier informerer om at termostat på gulvvarme må skiftes i tv stue.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Termostat i tv-stue som ikke virker.

Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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?

Tilstandsrapport

Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår er basert på tegninger.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

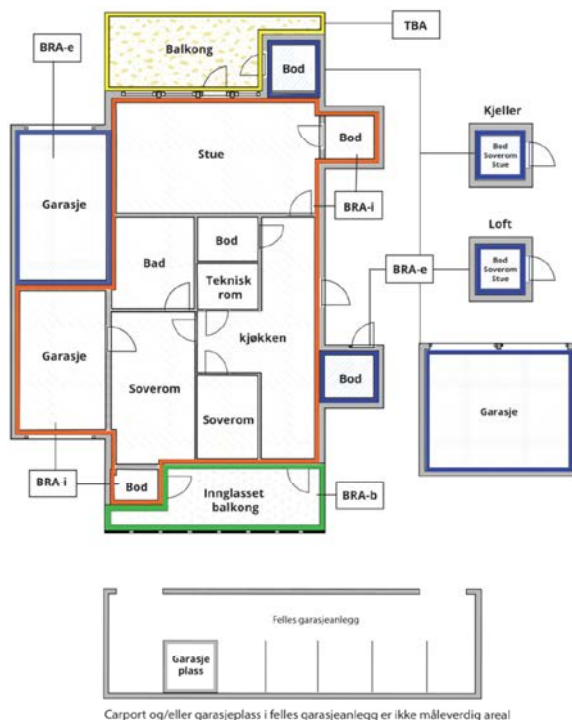
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boder
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 åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet/atriumhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	39
Kjeller	87			87	
SUM	185				39
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Kjeller	Tv-stue, trimrom, kjellerstue / turnrom, vaskerom, bod, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for boligen fra 1974. I 2021 ble det søkt om bruksendring av kjelleretasjen, og det foreligger både godkjente tegninger og ferdigattest for denne endringen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og faktisk bruk av kjelleren, da rømningsveiene som er vist på tegningen gjennom vinduer ikke tilfredsstiller krav til godkjente rømningsveier etter dagens regelverk.

I hovedetasjen er det gjennomført endringer som ikke samsvarer med original tegning fra 1974. Blant annet er vegger rundt kjøkken fjernet, og trappeløpet er flyttet fra vindfang (VF) til gang i tilknytning til stue/kjøkken.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning:

Soverommet i kjeller har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via dør til kjellerstue og videre ned trapp til hovedplan med utgang.

I henhold til Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-14 og tilhørende veiledning gjelder følgende:

«Oppholdsrom skal ha rømningsvei direkte til det fri eller til rømningsvei i bygningen.» «I etasjer som ikke har direkte utgang til planert terreng, skal minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.» (Kilde: Direktoratet for byggkvalitet – veiledning til TEK17 § 11-14 første ledd)

Videre presiseres det at:

«Rømningsvindu i ett rom gir ikke godkjent rømningsvei for andre rom.»

Ettersom dette rommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, vurderes rømningsforholdene som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift.

Dagslysflate:

Soverom, kjellerstue, TV-rom og treningsrom i kjelleren, samt det minste soverommet i hovedetasjen, har vindusarealer som er mindre enn det som kreves for rom med varig opphold.

Takhøyde:

Boligen er opprinnelig oppført i 1974. Kjelleren ble innredet og det ble søkt om bruksendring i 2021. Det foreligger godkjenning og ferdigattest fra kommunen i forbindelse med denne endringen.

Ved måling er det registrert takhøyde i kjelleren på under 2,2 meter, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til minimum romhøyde for varig opphold i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17 § 12.7), hvor det kreves minimum 2,4 meter for oppholdsrom, og 2,2 meter for rom uten varig opphold. Til tross for dette foreligger det ferdigattest fra kommunen, noe som indikerer at tiltaket er godkjent etter en helhetsvurdering. I enkelte tilfeller, som ved innredning av eldre kjellere, kan kommunen gi dispensasjon fra dagens krav og godkjenne takhøyde ned til 2,0 meter, forutsatt at øvrige forhold som planløsning, bruk, ventilasjon og rømningsforhold anses tilfredsstillende.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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)
Andelsleilighet/atriumhus	98	87
Garasje	0	19

Kommentar

Andelsleilighet/atriumhus

Rommene i kjelleren klassifiseres som S-rom på grunn av manglende godkjente rømningsveier.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Thor Litleskare	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	58	111		0	24890.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Triangelveien 12

Hjemmelshaver

Thor Litleskare og Karianne Kjær Litleskare.
(Søndre Fritzølia Borettslag)

Kommentar

Søndre Fritzølia Borettslag

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
986 196	2024	Opplysninger fra eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 925 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6868769			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.10.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 eierseksjonsloven 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karianne Kiær Litleskare	Thor Litleskare
Gateadresse	
Triangelveien 12	
Poststed	Postnr
BARKÅKER	3157
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanpersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1312250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det meste ble utført av egeninnsats, faglært godkjente og gjorde det som var krav av faglært.
Arbeid utført av	Terjesen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble satt ny membran på alle vegger.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er usikker, men antar at det er sølvkre.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut hele det elektriske anlegget.
Arbeid utført av	Cudrio

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Flytting av innvendig trapp.
-------------	------------------------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse og inngangsparti er bygd på egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet og bruksendring i kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I regi av borettslaget for alle hus i triangelveien.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus/rotter i området tidligere, meldt av borettslaget. Ikke observert ved denne boligen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250094

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karianne Kiær Litleskare	ff7be7d6e898b1006395af 3585aae6e7e1f19c69	08.10.2025 07:22:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Krostian Litleskare	ec4b0edd5e1dd15616999 49e667ab018c40bb14c	11.10.2025 11:57:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250094

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS v/Charlotte Davidsen
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG
E-post: charlotte.davidsen@aktiv.no

Deres ref.: 1312250094 . Vår ref.: 3229-1-30

Dato: 08.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 854078372
Andelseier: Litleskare, Thor Kristian
Medeier: Litleskare, Karianne Kiær
Leilighetsnummer: 30
Adresse: Triangelveien 12, 3157 BARKÅKER
Andelsnummer: 30
Gnr. 58
Bnr. 111

Borettsinnskudd: Kr. 63 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6868769.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Borettslaget har ingen fellesløsning på TV/internett signaler, men det er lagt opp fiber frem til yttervegg på hver bolig. Det medfølger enten carport eller garasjeplass til andelen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94817208201
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.09.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94817260882
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	10 526 191,00
Innfrielsesdato:	30.06.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 6 190,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnad	6 190,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@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:	122,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 624,-
Annen formue:	11 868,-
Gjeld:	223 274,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94817208201
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94817260882
Restsaldo:	250 625,70
Kapitalkostnader:	6 565,87

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 250 625,70,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld 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.

Enkelte 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 rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: gro.runhaug@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 ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nina Köhler Gustavsen, e-post: sondrefritzolia@styrommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 854078372

Møtet ble avholdt 3. april kl. 19:30, Barkåker samfunnshus, Nyveien 11 B (ved siden av gymsalen til skolen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Gro Runhaug er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Gro Runhaug foreslått. Som protokollvitner ble Siw Haraldsen og Nina Gustavsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er de kandidatene som fremkommer i saken.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stig Thomas Hansen

Monica Rogne

Følgende stilte til valg:

Stig Thomas Hansen

Monica Rogne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin Glover

Ole Andreas Krogness

Følgende stilte til valg:

Martin Glover

Ole Andreas Krogness

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kåre Johansen

Mona Mathisen

Følgende stilte til valg:

Kåre Johansen

Mona Mathisen

8. 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:

Nina Gustavsen

Følgende stilte til valg:

Nina Gustavsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Monica Rogne

Følgende stilte til valg:

Monica Rogne



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3229

SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 19:30, Barkåker samfunnshus, Nyveien 11 B (ved siden av gymsalen til skolen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. Revisjonsberetning_3229.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er de kandidatene som fremkommer i saken.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monica Rogne
- Stig Thomas Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Glover
- Ole Andreas Krogness

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kåre Johansen
- Mona Mathisen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Gustavsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Monica Rogne
-

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2024

I 2024 har vi hatt møter en gang pr måned, bortsett fra ferier, samt løpende kontakt vedr saker som kommer inn.

Vi har hatt 2 dugnader, en på våren og en på høsten.

Der ryddet vi, raket og pyntet rundt fellesområdet. Oljet krakker og bord, fjernet busker og kratt. Var på taket og rensket sluk for beboere som ikke fikk dette til selv. Satte ut brøytepinner langs veiene og generelt klargjorde for sommer og vinter.

Vi har jobbet med utskifting av utvendige stoppekraner og er i gang med dette. Jobben fortsetter utover 2025 da det måtte utsettes på grunn av forhold hos de som skulle utføre jobben.

Vi er også i gang med å reparere knaste plasten (drenering) rundt de boligene hvor denne har blitt ødelagt. Dette vil også fortsette utover våren 2025.

Videre har vi byttet strømleverandør til en som er rimeligere for å få ned de løpende kostnadene.

Ut over dette har styret arbeidet med løpende vedlikehold og henvendelser fra beboere.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:49:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7K1S3-DSHWD-0WEGZ-138CL-2TFD1-HQIMJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 19

SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 854 078 372, KUNDENR. 3229

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		395 814	809 403
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		715 533	294 224
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-689 454	-706 444
Innsk. øremerk. bankkto		-2 448	-1 369
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		23 631	-413 589
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		419 446	395 814

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	463 493	403 060
Kortsiktig gjeld	-44 047	-7 246
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	419 446	395 814

SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 854 078 372, KUNDENR. 3229

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 971 080	2 583 504	2 971 000	3 120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 971 080	2 583 504	2 971 000	3 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 759	-7 824	-6 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-128 970	-122 480	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	6	-49 220	-44 627	-30 000	-40 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-308 978	-521 489	-237 000	-229 000
Forsikringer		-251 772	-211 703	-232 000	-278 000
Kommunale avgifter	8	-750 174	-670 504	-737 000	-860 000
Energi/fyring		-27 578	-32 747	-32 000	-32 000
Andre driftskostnader	9	-53 878	-75 765	-64 000	-87 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 688 420	-1 798 228	-1 579 900	-1 782 900
DRIFTSRESULTAT		1 282 660	785 276	1 391 100	1 337 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 087	4 959	0	0
Finanskostnader	11	-572 214	-496 011	-597 000	-533 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-567 127	-491 052	-597 000	-533 000
ÅRSRESULTAT		715 533	294 224	794 100	804 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		715 533	294 224		

SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 854 078 372, KUNDENR. 3229

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 372 846	7 372 846
Tomt		389 103	389 103
Miljøbankkonto, øremerket		76 031	64 633
SUM ANLEGGSMIDLER		7 837 981	7 826 583
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 738	7 692
Driftskonto OBOS-banken		456 756	395 368
SUM OMLØPSMIDLER		463 493	403 060
SUM EIENDELER		8 301 474	8 229 643
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	13	-3 879 931	-4 595 464
SUM EGENKAPITAL		-3 875 731	-4 591 264
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 377 368	10 066 822
Borettsinnskudd	15	2 683 800	2 683 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	71 989	63 039
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 133 157	12 813 661
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		40 909	4 157
Skyldige offentlige avgifter	17	141	0
Påløpte renter		2 997	3 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 047	7 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 301 474	8 229 643
Pantstillelse	18	16 683 800	16 683 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 24.02.2025

Styret i Søndre Fritzølia Borettslag

Nina Skar Gustavsen /s/

Inger Marie Nilsson /s/

Michael Pietschmann /s/

Monica Rogne /s/ Vara for Beate Nordskog: Stig Thomas Hansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 971 080
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 971 080

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 759.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-42 555
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 665

SUM KONSULENTHONORAR	-49 220
-----------------------------	----------------

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 001
Drift/vedlikehold VVS	-53 009
Drift/vedlikehold elektro	-1 360
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 375
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 920
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 978

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-750 174
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-750 174

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 127
Snørydding	-30 928
Andre fremmede tjenester	-731
Trykksaker	-2 095
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-522
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 878

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 639
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 448
SUM FINANSINNTEKTER	5 087

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i HANBA4	-23 010
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-549 204
SUM FINANSKOSTNADER	-572 214

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1974	7 761 949
Tomt Utskilt	-389 103
SUM BYGNINGER	7 372 846

Tomten ble kjøpt i 1974.

Gnr.58/bnr.111

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

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 6 år.

Løpetiden er 6 år

Opprinnelig 2019	-1 600 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	1 107 400
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	275 392
----------------	---------

-217 208

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 21 år.

Løpetiden er 21 år

Opprinnelig 2017	-12 790 253
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	3 216 032
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	414 062
----------------	---------

-9 160 160

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 377 368
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-2 683 800
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 683 800
----------------------------	-------------------

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-71 989
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-71 989
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-141
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-141
---	-------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 683 800
Pantelån	9 377 368
TOTALT	12 061 168

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 372 846
Tomt	389 103
TOTALT	7 761 949

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 3229 Selskapsnavn: SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Søndre Fritzølia borettslag org nr. 854 078 372

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.februar 1975, sist endret den 9. mai 1995, 10. mai 2005 , 31. mai 2011 og senest den 17. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfelleskap 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.

(3) Andelseier har anledning til å innrede kjeller. Innredningen er andelseiers ansvar og alle endringer må følge bygningslovens bestemmelser. Andelseier har ikke anledning til å sette inn nye kjellervinduer, bygge lyskasser eller annet uten at dette utføres av godkjente fagpersoner og at dette godkjennes av styret.

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, sikringsskap 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. I henhold til vedtak på generalforsamlingen for 2010 har andelseier ansvar for utskifting og vedlikehold av ytterdører.

(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, samt avløp på tak.

(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) Utvendig maling: andelseierne er selv ansvarlige for å kjøpe inn maling og male egne hus. Fargevalg: fargekart er utarbeidet av fagpersoner og fåes ved henvendelse til styret.

(10) Gjerder og utvendig bod: er andelseiers eget ansvar.

(11) Drenering: drenering vil bli utført etter sakkyndig vurdering og søknad til styret. Andelseierne er ansvarlige for å rydde plass for å få utført dreneringen. Borettslaget har kun ansvaret for å klargjøre til såing. Borettslaget tar ikke ansvaret for beplantningen, gjerder, redskapsboder, heller o.l.

(12) Unntak: Det tas forbehold om at de som har opprinnelig varmtvannstank får denne skiftet ut av borettslaget ved behov. Dette av hensyn til likhetsprinsippet. (40 av 42 husstander har fått skiftet v.tank)

Toaletter: borettslaget tar ansvar for utskifting av toalett en gang pr. husstand. Skiftes ved naturlig elde og slitasje etter søknad til styret. Øvre beløpsgrense er satt til kr. 1.800,-.

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 utskiftning av termoruter og reparasjon eller utskiftning 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter kun opprinnelige installasjoner, ikke det andelseier selv har installert.

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.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og fra minimum 2 til maksimum 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(5) 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 besluttet 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 FRITZØLIA BORETTSLAG (616)

Hvordan skape et godt bomiljø ?

Hver enkelt leieboer kan bidra til dette ved at leiligheten ikke brukes slik at de sjenerer andre.

Husorden innebærer ikke bare plikter, men skal først og fremst sikre borettskameratene ro, orden og hygge i og rundt hjemmene.

1. Etter kl. 23.00 bør TV,radio og stereoanlegg dempes, slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre.
At det også på annen måte tas hensyn til andre, er en selvfølge.
2. Vi bør sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene ved at de blir klistet, ryddet for leker og at innkjørlene blir raket for eksempel en gang pr.uke.
3. Atriumsfeltet er planlagt og bygget med tanke på å skape et miljøvennlig og trafiksikkert bo-område for voksne og barn.
All unødig kjøring og parkering med motorkjøretøyer er forbudt i Triangelveien og avkjørlene foran husene. Bare strengt nødvendig bilkjøring så som syke-renovasjon og varetransport kan tillates. (ordinær personbil- og drosjekjøring regnes ikke som nødvendig kjøring)
Vedrørende parkering. så henvises det til parkeringsplassene ved nedre og øvre garasjeanlegg hvor besøkende samt husstander med flere enn 1 bil skal parkere. På parkeringsplassene må kjøretøyene henges slik at de ikke hindrer adgang til garasjene m.m.
4. Garasjedører skal til enhver tid være lukket både av etiske og sikkerhetsmessige grunner.
5. Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller å legge opp båter med henblikk på vinteropplag i boligområdet. Egne biler bør stå i garasjene/carportene. Disse er laget for dette formål og ikke som opplagsplass.
6. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind og lignende kan medføre tilstopping, noe som igjen kan medføre store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli pålagt den enkelte borettskamerat.
7. Husdyr: det er kun tillatt med to husdyr pr. husstand. Det må søkes styret, og egen avtale om besittelse av husdyr må undertegnes. (denne fås utlevert av styret)

8. Antenneanlegget i Fritzølia er av fabrikat Teleste. for tilkobling av TV – og radio mottakere må kun brukes apparatledning av dette merket. Brukes det andre typer, kan man risikere at antennekontakter ødelegges og mottakerforholdene svekkes.
9. Bygningene i Fritzølia er forsikret i IF. Oppstår det skader som dekkes av forsikringen, må borettslagets formann øyeblikkelig varsles. Skader på vindusruter dekkes av den ordinære forsikringen.
10. Borettslaverne skal skriftlig meddel styret eventuelle klager/skader på ting som bør eller skal gjøres med eiendommen.
11. Vanntilførselen til utvendig hovedkran må p.g.a. frostfare avstenges i vinterhalvåret (stoppekran i vaskekjeller) Eventuelle skader som skyldes uaktsomhet herom må betales av borettslaveren selv.

rev. 10.5.2005



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	58	111	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	162066439	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6576199 Øst: 579708 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Triangelveien 12	58	111	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	58	111	0	0	Nyveien 15, 3157 BARKÅKER Nyveien 17, 3157 BARKÅKER Nyveien 19, 3157 BARKÅKER Nyveien 21, 3157 BARKÅKER Nyveien 23, 3157 BARKÅKER Nyveien 25, 3157 BARKÅKER Nyveien 27, 3157 BARKÅKER Nyveien 29, 3157 BARKÅKER Nyveien 31, 3157 BARKÅKER Nyveien 33, 3157 BARKÅKER Nyveien 35, 3157 BARKÅKER Triangelveien 1, 3157 BARKÅKER Triangelveien 2, 3157 BARKÅKER Triangelveien 3, 3157 BARKÅKER Triangelveien 4, 3157 BARKÅKER Triangelveien 5, 3157 BARKÅKER Triangelveien 6, 3157 BARKÅKER Triangelveien 7, 3157 BARKÅKER Triangelveien 8, 3157 BARKÅKER Triangelveien 9, 3157 BARKÅKER Triangelveien 10, 3157 BARKÅKER Triangelveien 11, 3157 BARKÅKER Triangelveien 12, 3157 BARKÅKER Triangelveien 13, 3157 BARKÅKER Triangelveien 14, 3157 BARKÅKER Triangelveien 15, 3157 BARKÅKER Triangelveien 16, 3157 BARKÅKER Triangelveien 17, 3157 BARKÅKER Triangelveien 18, 3157 BARKÅKER Triangelveien 19, 3157 BARKÅKER Triangelveien 20, 3157 BARKÅKER Triangelveien 21, 3157 BARKÅKER Triangelveien 22, 3157 BARKÅKER Triangelveien 23, 3157 BARKÅKER Triangelveien 24, 3157 BARKÅKER Triangelveien 25, 3157 BARKÅKER Triangelveien 26, 3157 BARKÅKER Triangelveien 27, 3157 BARKÅKER Triangelveien 28, 3157 BARKÅKER

Triangelveien 29, 3157 BARKÅKER
Triangelveien 30, 3157 BARKÅKER
Triangelveien 31, 3157 BARKÅKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	24886.1m ²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	24885.91m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	24890.99m ²

GJELDENDE REGULERING		
Ligger eiendommen i et regulert område?		
PLANID	Plannavn	

Ja
3905 25006 Barkåker syd (4.2.2004)

BEBYGGELSESPLAN		
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?		
PLANID	Plannavn	

Nei

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

Nei

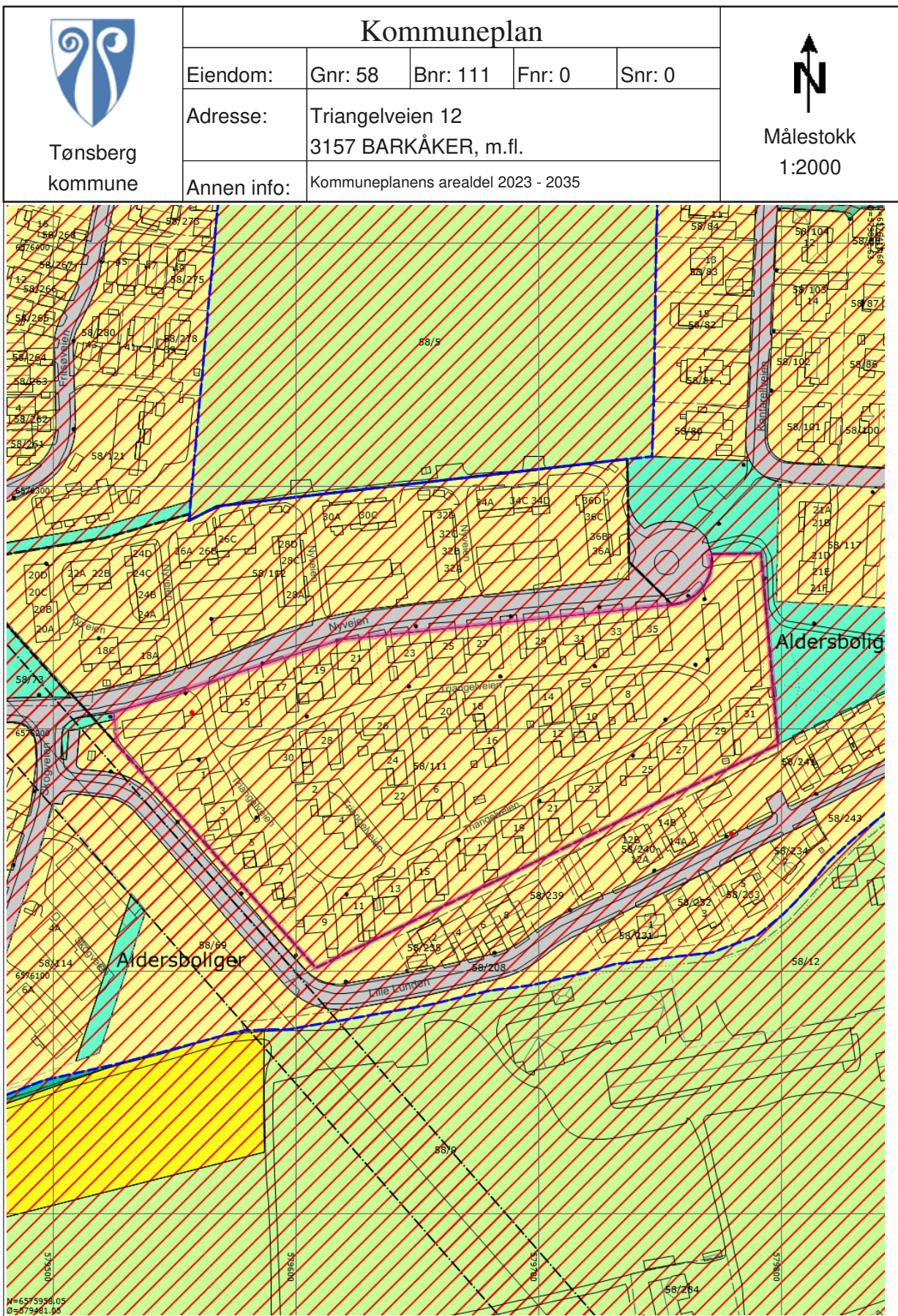
REGULERING UNDER ARBEID		
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?		
PLANID	Plannavn	

Nei

PLANFORSLAG		
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		
PLANID	Plannavn	

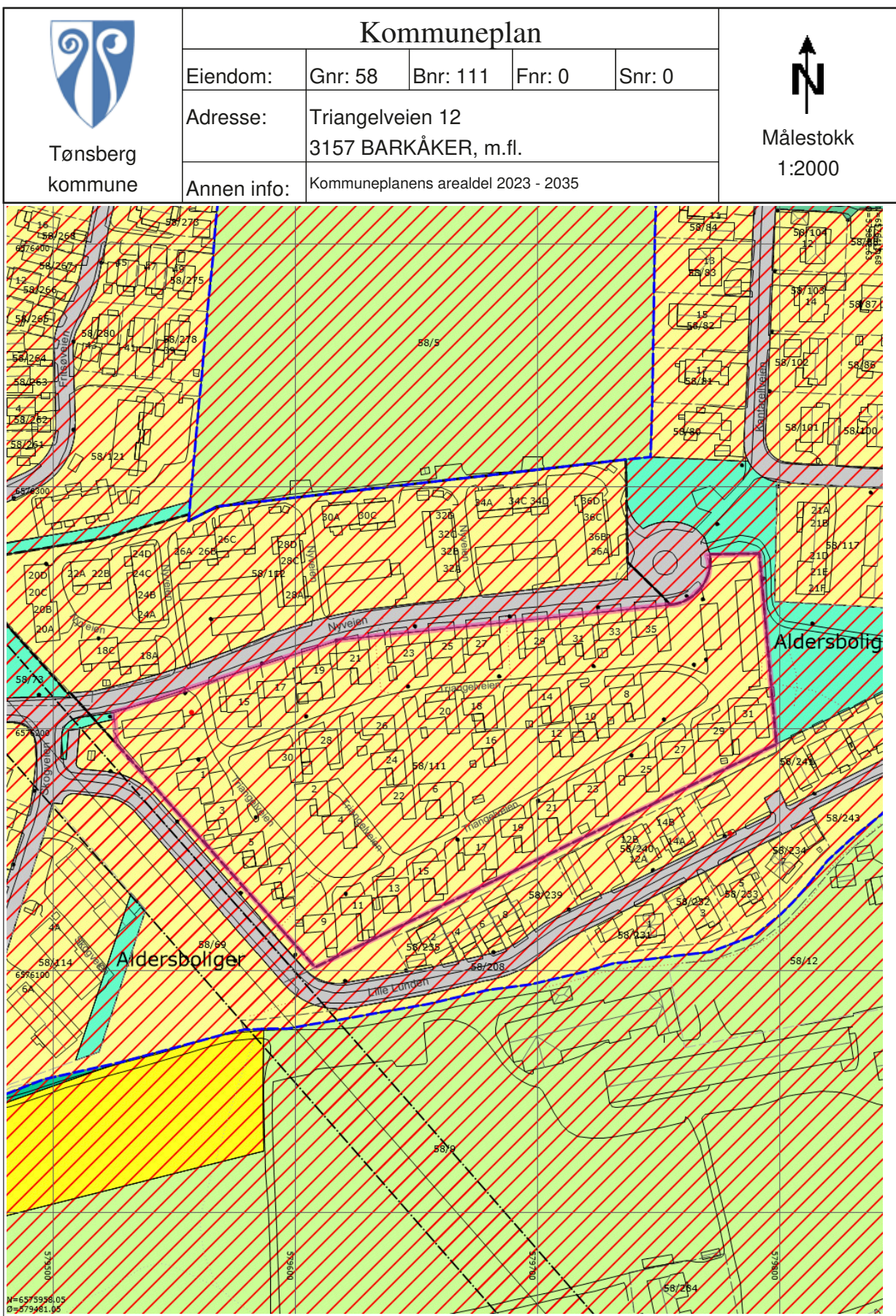
Nei

KOMMENTARFELT:



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Matrikkelnummer.	A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)
●	Mast	•	Skap		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Boligbebyggelse - Nåværende		Uteoppholdsareal - Nåværende
	Boligbebyggelse - Fremtidig		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kanal og grøft		Høydekurve		



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Matrikkelnummer.	A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)
●	Mast	•	Skap		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Boligbebyggelse - Nåværende		Uteoppholdsareal - Nåværende
	Boligbebyggelse - Fremtidig		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kanal og grøft		Høydekurve		

Arealplan

Saksbehandler: Ena Selimotic
Direkte telefon: 33 40 61 17
Vår ref.: 25/73598
Deres ref.:
Dato: 19.09.2025

Joann Rexen Busk

Endring av detaljregulering for Tønsberg akutt og Barkåker syd

Administrasjonen har fattet vedtaket med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, etter delegert fullmakt i henhold til kommunens delegasjonsreglement.

Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar endring av detaljregulering av Tønsberg akutt, planID 3905 25012, og Barkåker syd, planID 3905 25006, med følgende endringer:

1.1 Plankart Tønsberg akutt, planID 3905 25012:

S1 spesialområde – vegetasjonsbelte deles på midten. Den vestlige delen av S1 endres til formål FRI Grønnstruktur – friområde. Den østlige delen av S1 endres til formål VS Vegetasjonsskjerm. Begge delene utvides mot sør – totalt 30 m2.

Omrisset av bebyggelse innenfor byggegrensen for formålet offentlig eller privat tjenesteyting fjernes.

1.2. Plankart Barkåker syd, planID 3905 25006

30 m2 av FR2-park tas ut av planen, jamfør utvidelsen av Tønsberg akutt, planID 3905 25012

2. Planbestemmelser, Tønsberg akutt, planID 3905 25012:

2.1 Følgende tekst tilføyes § 1:

GRØNNSTRUKTUR

FRI Friområde

VS Vegetasjonsskjerm

HENSYNSSONE

H570 Bevaring kulturmiljø

2.2 Følgende tekst tilføyes § 3: T, Offentlig eller privat tjenesteyting

2.3 Følgende tekst tilføyes § 3: skjermvegger

2.4 Følgende tekst tilføyes § 3: Skjermvegger kan ha høyde inntil 3 meter hvorav øverste del er i transparent glass med min. høyde 0,7 meter.

2.5 Følgende tekst tilføyes § 4: HENSSYNSSONER

2.6 Følgende tekst tilføyes § 4 a: (H570_1 og H570_2)

2.7 Følgende tekst tilføyes § 4 a: Bebyggelsen som skal bevares er markert med hensynssone «Bevaring kulturmiljø» og vist i planen med linje «Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares».

2.8 Ny planbestemmelse tilføyes:

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

FRI, friområde

Området skal benyttes som buffersone mellom byggeområde og naboeiendom gbnr. 58/117.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares samt suppleres med ny flersjiktig stedegen vegetasjon.

VS, Vegetasjonsskjerm

Området skal benyttes som buffersone mellom byggeområde og naboeiendom gbnr. 58/117. Innenfor formålet tillates det etablering av skjermvegg. Skjermvegg kan ha høyde på inntil 3 meter hvorav øverste del er i transparent glass med min. høyde 0,7 meter.

Saksopplysninger:

Trollvegg Arkitektstudio AS fremmer på vegne av Statsbygg endring av reguleringsplan for Tønsberg akutt og Barkåker syd, planID 3905 25012 og 3905 25006.

Hovedformålet med planendringen er å tilrettelegge for etablering av skjermvegg på eiendommen gbnr. 58/69, for å sikre en buffer mellom kommunale boliger (eiendom gbnr. 58/117) og institusjonen (eiendom gbnr. 58/45). I tillegg sikres skjermveggene for luftegården i planbestemmelsene og omriss av bebyggelse innenfor byggegrensen for formål offentlig eller privat tjenesteyting fjernes med bakgrunn i godkjent rammetillatelse.

Rettslig grunnlag:

•Plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd:

Plan- og bygningsloven § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess kan gjøres «når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

•Plan- og bygningsloven § 12-12:

Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

Delegert fullmakt: Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Administrasjonen har fått delegert myndighet til å vedta endringer i reguleringsplaner i samsvar med

delegeringsreglementet (pkt. 36). Dette omfatter endringer i reguleringsplaner etter Plan- og bygningsloven § 12-14 som ikke er av prinsipiell betydning. Denne planendringen faller innenfor disse rammene.

Forhold til overordnede planer:

Kommuneplanens arealdel: I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til hensynssone ras- og skredfare, offentlig eller privat tjenesteyting og blå/grønnstruktur.

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplaner ble vedtatt 16.12.2009 (Tønsberg akutt) og 4.2.2004 (Barkåker syd). I gjeldende reguleringsplaner er arealet regulert til offentlig bygg institusjon, annet spesialområde og offentlig friområde.

Planforslaget:

(Fra planbeskrivelsen)

Hensikten med planendringen:

Hovedformålet med planendringen er å tilrettelegge for etablering av skjermvegg på eiendommen gbnr. 58/69, for å sikre en buffer mellom eiendom gbnr. 58/117 og eiendom gbnr. 58/45.

Endringer i plankartet:

Planlagte tiltak medfører mindre justering av arealformål. Det foreslås å inndele regulert S1 spesialområde – vegetasjonsbelte på midten for å sikre etablering av skjermvegg. Den vestlige delen av S1 foreslås regulert til FRI Grønnstruktur – friområde som en naturlig videreføring av friområdet i sør FR2 friområde – park. Den østlige delen av S1 foreslås regulert til VS Vegetasjonsskjerm. I tillegg reguleres 30 m² av formålet FR2-park i reguleringsplanen for Barkåker syd til formål FRI Grønnstruktur – friområde og VS Vegetasjonsskjerm. Omrisset av bebyggelse innenfor byggegrensen i gjeldende plan fjernes med bakgrunn i vedtaket (vedtaksbrev byggesak - Kantarellveien 25 - 58/45 - riving, ombygging, tilbygging, dispensasjon byggegrense).

Endringer i planbestemmelsene:

Oppdateringen av plankartet tilpasset gjeldende plan- og bygningslov har medført justering av arealformål og nødvendige oppdateringer i planbestemmelsene, slik at plankart og bestemmelser i er samsvar.

«§ 4 HENSSYNSSONER - S2 og S3 (H570_1 og H570_2) - Bevaring av bygninger og anlegg

Eksisterende bygning og opprinnelig port med portstolper skal bevares i tråd med Riksantikvarens retningslinjer. Bebyggelsen som skal bevares er markert med hensynssone «Bevaring kulturmiljø» og vist i planen med linje «Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares.»

Det er sikret i bestemmelsene at det kan etableres skjermvegg mellom dagens institusjon og

eksisterende boliger vest for institusjonen. For å sikre at det kan etableres skjermvegg er det lagt til ny bestemmelse, som erstatter tidligere §4 SPESIALOMRÅDE - S1, Parkbelte. Området skal fortsatt fungere som buffersone mellom boligene og institusjonen, men uten krav om vegetasjon, da det skal etableres skjermvegg innenfor dette formålet.

«§ 5 GRØNNSTRUKTUR - VS, Vegetasjonsskjerm

Området skal benyttes som buffersone mellom byggeområde og naboeiendom gbnr. 58/117.

Innenfor formålet tillates det etablering av skjermvegg. Skjermvegg kan ha høyde på inntil 3 meter hvorav øverste del er i transparent glass med min. høyde 0,7 meter.»

I forbindelse med byggesøknad ble det sendt inn situasjonsplan som viser skjermvegger på uteområdene. Bakgrunnen for at det er nødvendig med skjermvegger er å sikre at hver avdeling kan få hvert sitt uteområde. Skjermveggene sikres i plan i tråd med godkjent rammetillatelse. På bakgrunn av dette foreslås det at siste avsnitt i § 3 endres til:

«Innenfor ytre byggegrense kan det etableres overdekning for biloppstillingsplasser, skjermvegger samt boder for drift og renovasjon. Skjermvegger kan ha høyde inntil 3 meter hvorav øverste del er i transparent glass med min. høyde 0,7 meter. Maks mønehøyde tillates inntil 4 meter over ferdig terreng.»

Deler av eksisterende «S1, spesialområde - vegetasjonsbelte/parkbelte» er forslått endret til «FRI, friområde». Det er derfor lagt til en bestemmelse for dette arealformålet. Bestemmelsene for «FRI, friområde» er en videreføring av gjeldende bestemmelse for «§ 4 SPESIALOMRÅDE - S1, Parkbelte» som sikrer at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Dette foreslås sikret i bestemmelsene med ny bestemmelse:

«§ 5 GRØNNSTRUKTUR - FRI, friområde

Området skal benyttes som buffersone mellom byggeområde og naboeiendom gbnr. 58/117.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares samt suppleres med ny flersjiktig stedegen vegetasjon.»

Konsekvenser av endringen:

Endringen vil medføre en reduksjon av regulert friområde. Selv om friområdet reduseres, vil dette utgjøre et veldig lite område (30m²) i forhold til den totale størrelsen på friområdet. I tillegg er det ingen lekeapparater og areal for opphold innenfor det berørte området. Området oppfattes heller ikke som et naturlig sted å oppholde seg, men som en buffersone. Siden hovedfunksjonen til skjermveggen er skjerming mot støy, innsyn og utsyn er det derfor behov for at den går langs hele eiendommen til institusjonen og er forholdsvis høy. Selv om skjermveggen er lang og høy, begrenses synligheten da det ligger tett inntil eksisterende bygg. I tillegg vil eksisterende vegetasjon, trær og busker skjerme for veggen. Det er også foreslått at eksisterende vegetasjon mot rekkehusbebyggelsen i størst mulig grad bevares, og at området suppleres med ny, flersjiktet stedegen vegetasjon.

Oppdatering av plankart til gjeldende plan- og bygningslov:

Plankartet tilknyttet reguleringsplanen ble opprinnelig utarbeidet etter eldre plan- og bygningslov. I forbindelse med revisjon og videre behandling er plankartet oppdatert og tilpasset gjeldende plan- og bygningslov av 2008, med tilhørende forskrifter og krav til kartgrunnlag, tegneregler og presentasjonsform. Oppdateringen innebærer ingen endringer i planens materielle innhold, men sikrer at plankartet er i samsvar med gjeldende lovverk og standardiserte kart- og tegningsregler.

Merknader:

Vestfold fylkeskommune:

Denne saken er vurdert til å ikke komme i vesentlig konflikt med nasjonale eller regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknader. Vi minner om at kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Forslagstillers kommentar: Uttalelsen utløser ikke krav om endringer.

Økonomiske konsekvenser: Ingen konsekvens.

Vurdering:

Skjermvegg mellom institusjonen og kommunale boliger:

Arealet er i dag regulert til formål vegetasjonsbelte. I gjeldende bestemmelser står det at arealet skal fungere som en buffer mellom institusjonen (gbnr 58/45) og de kommunale boligene (gbnr 58/117). En skjermvegg vil ha samme funksjon.

Skjermveggen vil bidra til redusert støy, innsyn og utsyn mellom institusjonen og nærliggende kommunale boliger. Arealplanavdelingen vurderer at tiltaket vil bidra til å bedre bokvaliteten og øke tryggheten for både beboere og brukere av institusjonen.

Vegetasjonen vil bidra til å dempe inntrykket av skjermveggen. Øverste del av skjermveggen vil ha transparent glass som vil redusere det visuelle inntrykket av høyden. Arealplanavdelingen vurderer at dette gir et lettere og mer åpent inntrykk og skjermveggen vil oppleves som mindre dominerende.

Skjermvegger for luftegården:

Skjermveggene i luftegården er sikret i bestemmelsene for å sikre at hver avdeling ved institusjonen får sitt eget trygge og skjermede uteområde. Dette er allerede vedtatt i en tidligere byggesak (vedtaksbrev byggesak - Kantarellveien 25 - 58/45 - riving, ombygging, tilbygging, dispensasjon byggegrense). I byggesaken ble skjermveggene godkjent som nødvendige tiltak for å skjerme brukerne og nå blir de også formelt sikret i reguleringsplanendringen.

Arealplanavdelingen har ingen innvendinger til etablering av skjermvegger i luftegården, da tiltaket er nødvendig for driften, er vedtatt i en tidligere byggesak og gjennomføres innenfor eget område.

Omriss av bebyggelse:

Omrisset av bebyggelse innenfor byggegrensen for formål offentlig eller privat tjenesteyting fjernes fra plankartet fordi det er gitt rammetillatelse for riving, ombygging og tilbygg innenfor formålet (vedtaksbrev byggesak - Kantarellveien 25 - 58/45 - riving, ombygging, tilbygging, dispensasjon byggegrense).

Arealplanavdelingen har ingen innvendinger til endringen, da rammetillatelsen gjør omriss av bebyggelse på plankartet overflødig.

Endring med forenklet prosess:

Arealplanavdelingen vurderer at endringene ligger innenfor rammene av det som kan behandles med forenklet planprosess slik som plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd åpner for. Endringene vil etter arealplanavdelingens vurdering ikke gå ut over hoveddrammene i reguleringsplanene og er ikke konfliktfylte. Endringene vil ikke gå utover gjennomføringen av reguleringsplanene for øvrig og vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Konklusjon: Endringene vedtas.

Klage på vedtaket:

Vedtaket kan påklages etter pbl. § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Eventuell klage sendes til Tønsberg kommune postboks 2410, 3104 Tønsberg innen tre uker fra vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Ena Selimotic
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

7. Vedtaksbrev byggesak

12. Fylkeskommunens innspill

Plankart

Planbeskrivelse

Gjeldende Plankart for Barkåker syd. Plan nr. 25006, datert 04.02.2004

Planbestemmelser

8. Utomhusplan - vedlegg til byggesaken

Gjeldende Plankart for Tønsberg akutt, Plan nr. 25012, datert 16.12.2009

9. Fasadetegninger - vedlegg til byggesaken

SEM KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

Sentralbord 14 080
Tønsberg

Tønsberg, den 1. august 1974

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr. 58/111

Sak nr. 73/73

Arbetssted	Fritzølia
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Atriumshus (hus nr. 1)
Byggherre	Sem Boligbyggelag
Byggemelder	Hundstuen & Svanstrøm
Ansvarshavende	Ole Sandbekk

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 tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

Merknader:



00DSM/17878

Geomatikk

Kjell Lier

Kjell Lier

Bygningssjef

P. Sakshaug
P. Sakshaug



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Vedrana Lozancic
Direkte telefon:

JpID: 21/9005

Vedtaksdato **Vedtaksnummer**
24.01.2021 133/21

Ingeniør Tore Vestland
Postboks 76
3107 SEM

Triangelveien 12 - 58/111 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - ferdigattest

Søker: Ingeniør Tore Vestland, Postboks 76, 3107 SEM
Tiltakshaver: Søndre Fritzølia Borettslag, Postboks 293, 3101 TØNSBERG

	Gårdsnr.	Bruksnr.
	58	111
Bygningsnummer:	162066439	
Bruksenhet:	H0101	
Bygningstype:	Bolig	
Tiltakstype:	Bruksendring	
Arkivsaksnummer:	20/16557 og 20/12019	
Vedtaksnummer:	DPB 600/20	Ett-trinns tillatelse
	DPB 133/21	Ferdigattest

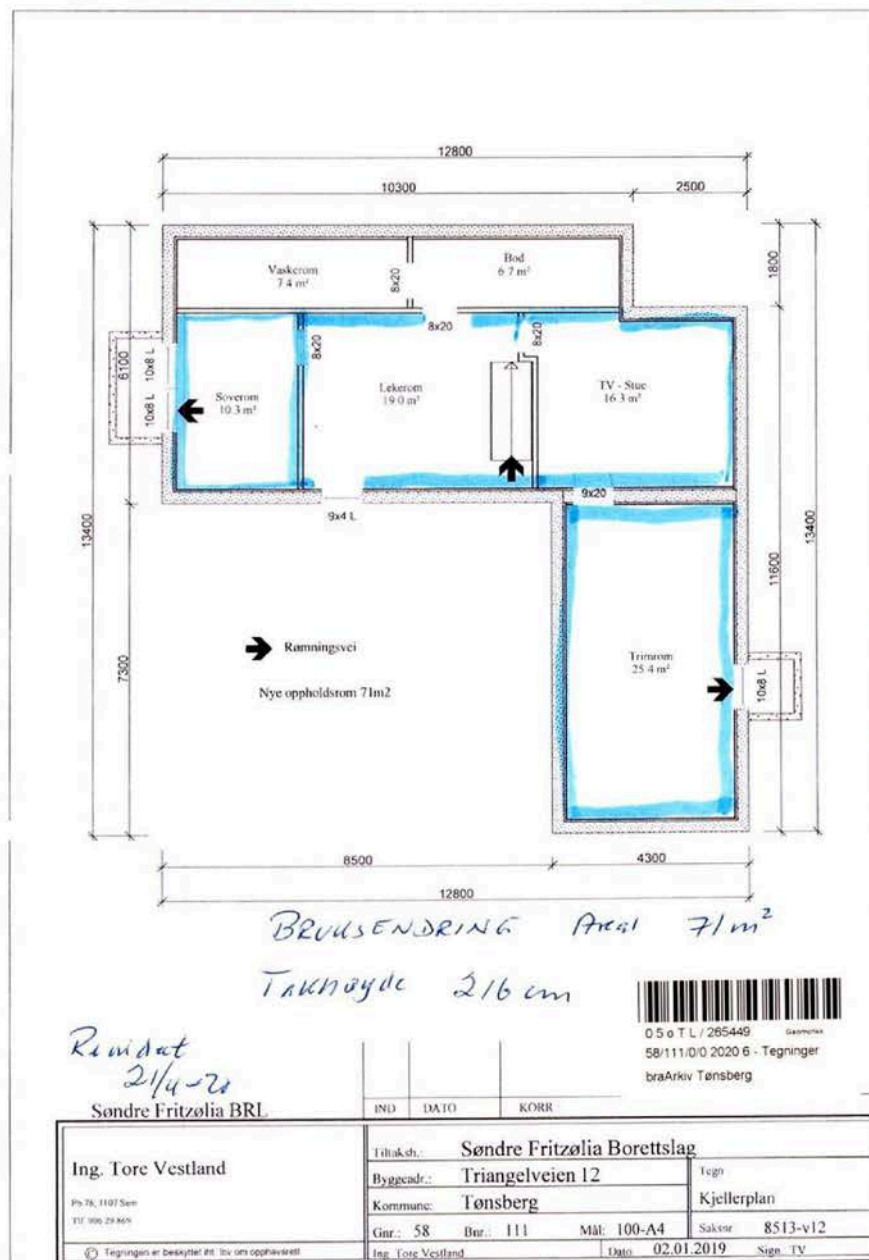


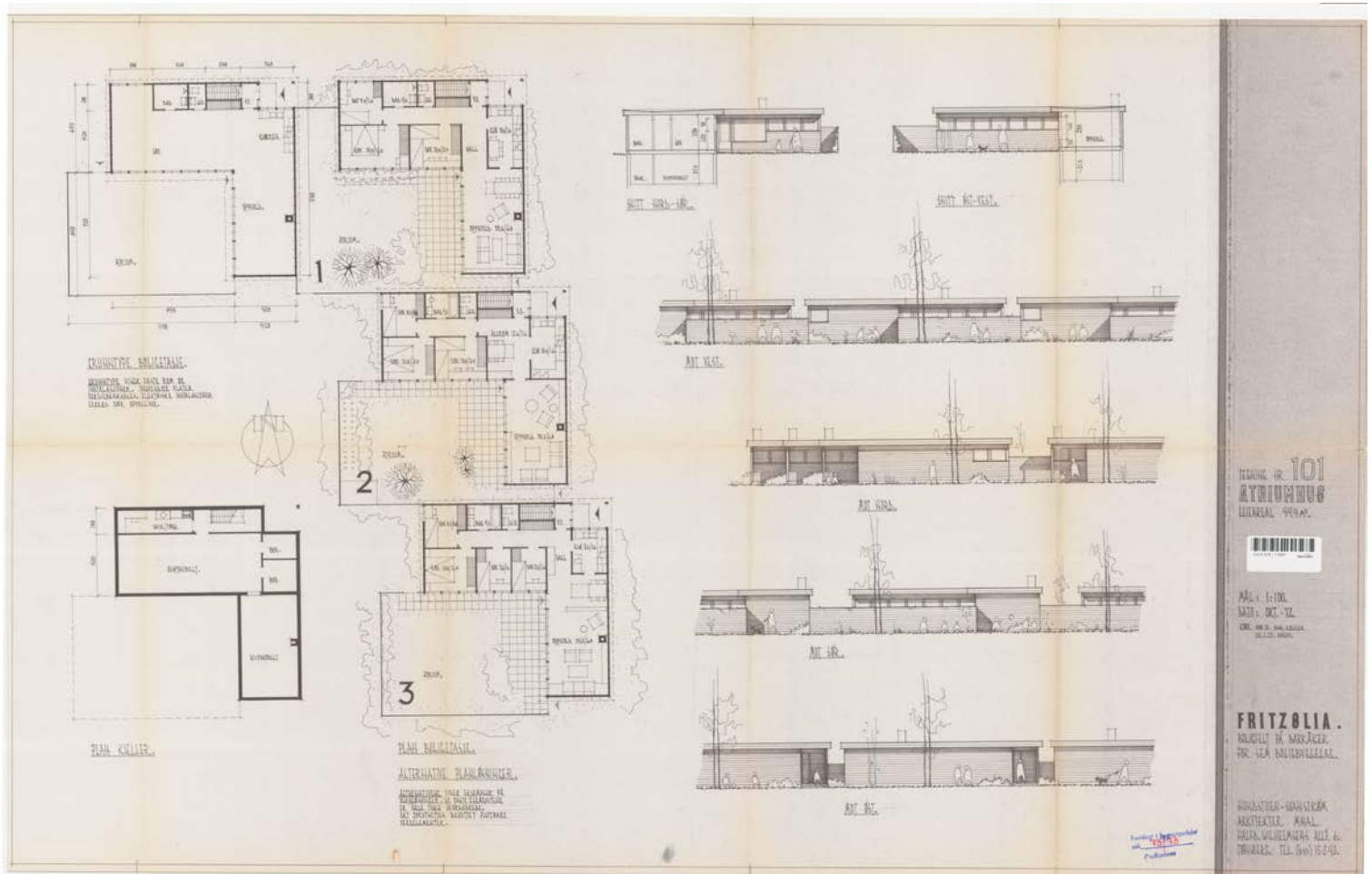
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT
TILTAK

Sted
Tønsberg

Dato
24.01.2021

Underskrift
Vedrana Lozancic
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.*





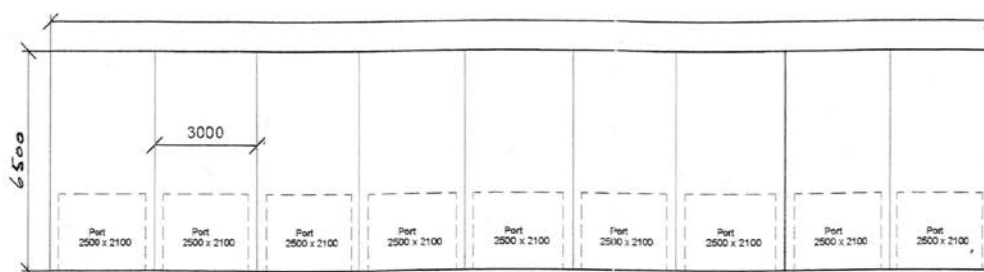
E-1

TOTALT 31 ENHETER

GARASJER SØNDRE FRITZØLIA B.LAG
3157 BARKÅKER



FRONTFASADE



PLAN



TYP. GAVLVEGG



SNITT

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 08/11-07 sak 440/07



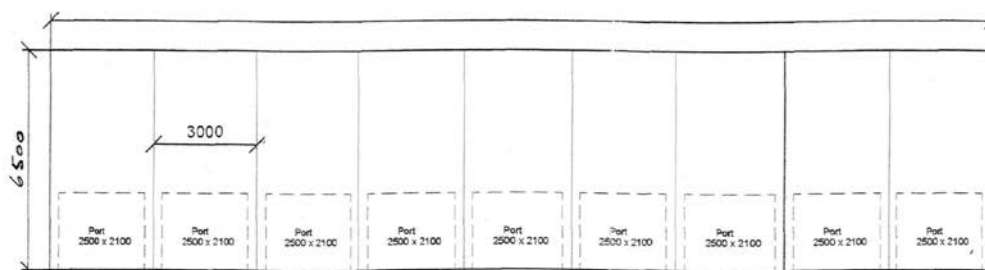
TS-BYGG AS
Rettvegg - Tiltvegg - Garasjer - Hytter
3080 HOLMESTRAND NO 962 243 649 MVA
TEL 92694743 Fax 33096636 E-mail: Trond@tsbygg.no

E-1

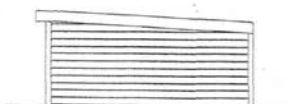
TOTALT 31 ENHETER
GARASJER SØNDRE FRITZØLIA B.LAG
3157 BARKÅKER



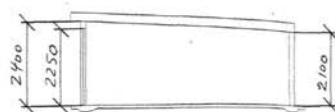
FRONTFASADE



PLAN



TYP. GAVLVEGG



SNITT

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 08/11/07 sak 140/07



3000 HOLMESTRAND NO 962 243 649 MVA
TE. 92994743 Fax 33096636 E-mail: Trond@veberg@cdi.net

Stempel kr.8000,- 7/1-74 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 74
- 7 JAN. 1974

S k j ø t e.

I samsvar med kommunestyrets vedtak 20. juni 1972 kjøter og overdrar herved undertegnede rådmann på vegne av Sem kommune eiendommene gar. 58 bnr. 111 og 112 i Sem av skyld henholdsvis 50 og 22 øre til Fritzølia Borettslag for kr. 778.206,- kronersjuhundreogsyttiåttetusentohundreogseks 00/100, som er oppgjort på omforenet måte.

For salget gjelder følgende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på eiendommene:

1. Elektrisitetsverket har rett til vederlagsfritt å plassere stolper, strekke ledninger og legge kabler i grunnen for fremføring av strøm til hus som oppføres på disse eiendommer eller til naboeiendommer. Den samme rett har Televerket for fremføring av telefon og Sem Boligbyggelag (eller eventuelt kommunen eller annen institusjon som måtte overta Boligbyggelagets funksjoner) for utbygging av fellesantenneanlegg for TV og radio i området. Rettighetshaverne har dessuten rett til å foreta vedlikehold, reparasjon og eventuelt omlegging mot at eiendommene blir istandsatt etter at arbeidet er avsluttet.
2. Ved eventuell senere veiutvidelse har kommunen rett til å overta nødvendig grunn for den pris som benyttes ved dette salg (kr. 30,- pr. m²) og uten at det betales ulempeerstatning av noen art.
3. Det er ikke tillatt å sette opp TV-antenne utendørs.
4. Det er ikke tillatt å fjerne masser eller foreta andre inngrep i den del av veifyllingen langs offentlig vei som ligger inne på eiendommene slik at veien påføres skade.
5. Kommunen har forkjøpsrett ved fremtidige overdragelser av andeler i Fritzølia Borettslag. Retten er begrenset til 8 andeler og skal benyttes slik at kommunen disponerer 5 atriumhus, 2 rekkehusleiligheter og 1 2-roms leilighet. Bestemmelsen om kommunens forkjøpsrett tas inn i vedtektene for Fritzølia Borettslag. Hver andel er på kr. 100,-.

Tønsberg, den 4. januar 1974
Rådmannen i Sem

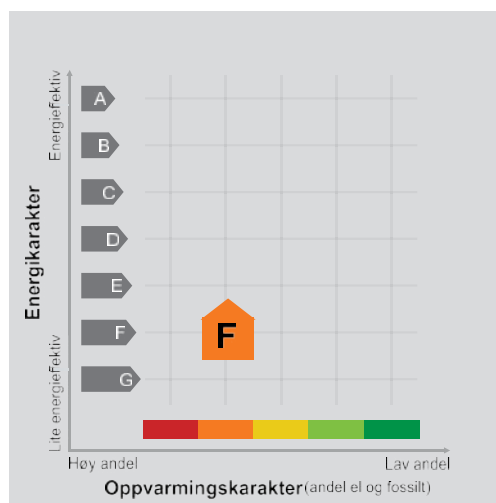
(sign.)

Kaare Nordby

ENERGIATTEST



Adresse	Triangelveien 12
Postnummer	3157
Sted	BARKAKER
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	162066439
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179146
Dato	11.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 185
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). **Plikten til energimerking** er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Nabolagsprofil

Triangelveien 12 - Nabolaget Barkåker - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fritsølia Linje 117	5 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 7.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.) 195 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	9 min 6.1 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	11 min 6.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	10 min 6.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Grøstad	13 min
------------------------	--------

«Bra sted for barn å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

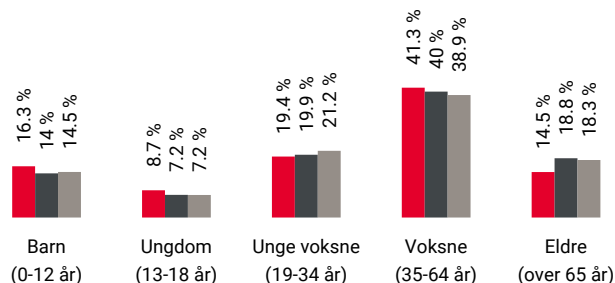
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barkåker	2 044	847
Tønsberg kommune	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barkåker barnehage (0-5 år) 98 barn	10 min 0.8 km
Tønsberg Montessori barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 3.1 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 5.2 km

Dagligvare

Kiwi Barkåker	12 min
Meny Eiktoppen PostNord	10 min 6.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



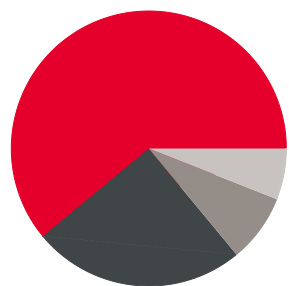
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Barkåker idrettsanlegg	10 min
	Ballspill, fotball	0.7 km
	Greveskogen Idrettspark	8 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5.5 km
	Family Sports Club Tønsberg	9 min
	Sporty24 Sem	12 min

Boligmasse



61% enebolig
25% rekkehus
8% blokk
6% annet

«Familievennlig og hyggelig, idrettsplassen er vårt felles samlingspunkt!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Paletten

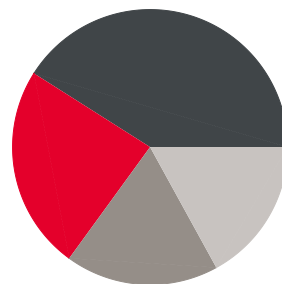
9 min



Apotek 1 Kjelleparken

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

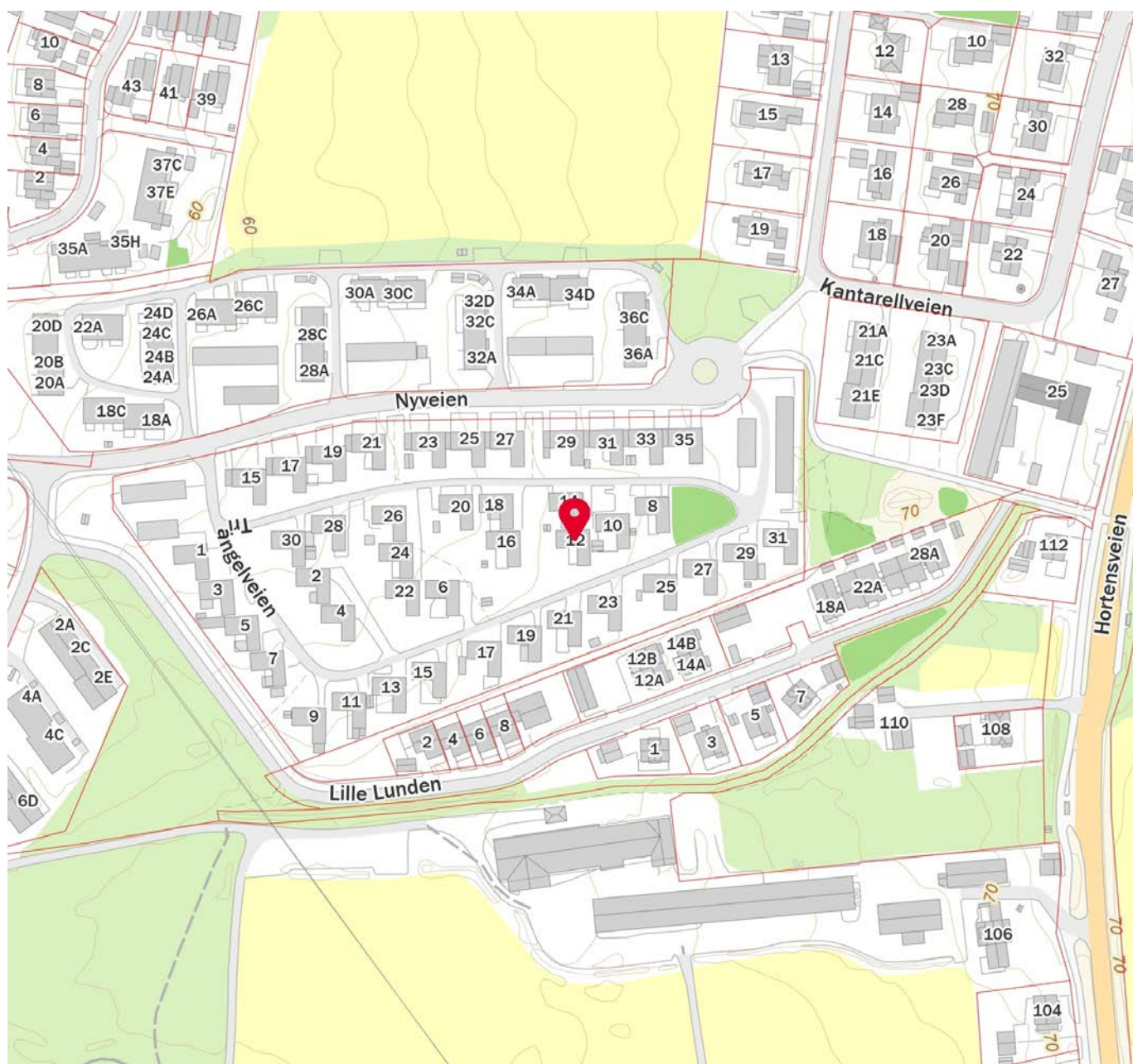
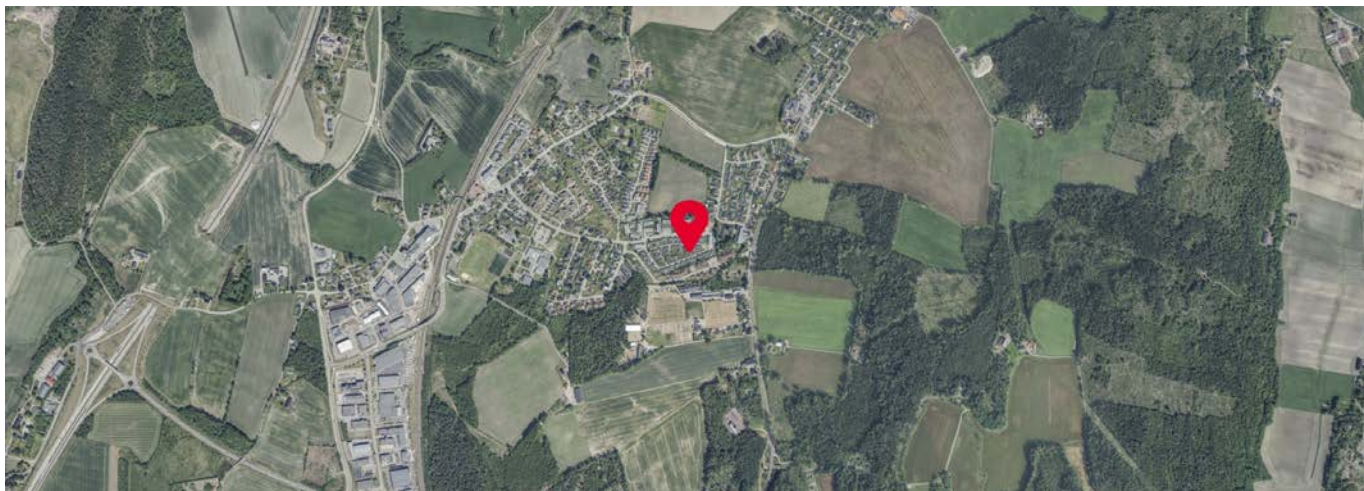
Barkåker

Tønsberg kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, 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 f.eks. 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.

For eiendommen:

Adresse: Triangelveien 12
3157 BARKÅKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre