

The image shows a bright, modern living room. The ceiling is made of light-colored wood with exposed beams. A large window on the left side of the room has a blue curtain and looks out onto a green house. In the center, there is a grey sofa with several cushions, including some with green and grey patterns. In front of the sofa is a small, round, light-colored coffee table with three legs. On the table, there is a vase with white flowers and a small decorative object. On the right wall, there is a framed abstract painting with the words "URBAN BEAT" visible. A tall, modern floor lamp with a yellow shade stands on the right side of the room. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Døsserødveien 40B, 3118 TØNSBERG

Fin og praktisk leilighet over to plan, egen garasjeplass, gangavstand til butikker mm. Noe oppgraderingsbehov!



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 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 248 919,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 000 309,-
Felleskostn.: Kr 8 196,-
Selger: Kristoffer Helland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 70/73 kvm
Tomtstr.: 4346 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 334
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1312250101

Fin og praktisk leilighet over to plan, egen garasjeplass, gangavstand til butikker mm.

Innholdsrik leilighet over to plan med god planløsning og spennende potensial! I øverste etasje finner du to soverom, hvor hovedsoverommet har rikelig med skapplass. I tillegg er det et praktisk loftsareal som passer perfekt som hjemmekontor, lesestue eller hobbyrom.

Hovedetasjen byr på en hyggelig stue med utgang til romslig balkong med ettermiddagssol og god plass til sittegruppe og grill. Balkongen har noe oppgraderingsbehov. Kjøkkenet er romslig med spiseplass ved vinduet, og har eldre innredning – her kan du skape ditt drømmekjøkken i egen stil. Badet er flislagt med dusjhjørne, servant i innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Romslig utvendig bod, parkering i felles garasjeanlegg. Attraktiv beliggenhet med gangavstand til butikker, helsetilbud, kino og kollektivtransport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Energiattest	67
Egenerklæring	71
Megleropplysninger fra forretningsfører	76
Protokoll og innkalling ekstraordinært årsmøte	79
Protokoll årsmøte og regnskap	87
Vedtekter	107
Husordensregler	117
Planstatus	121
Reguleringskart med bestemmesler	123
Kartutsnitt og veiadkomst	127
Ferdigattest	129
Byggemeldte tegninger	130
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 42 m² Hall m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom og stue

3. etasje

BRA-i: 28 m² Gang, soverom 1 og soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Utvendig bod: 3,1 m²

Areal 2. etasje:

Hall m/trapp: 8,1 m²

Kjøkken: 10,8 m²

Bad/vaskerom: 4 m²

Stue: 17,4 m²

Areal 3. etasje:

Gang: 7,5 m²

Soverom 1: 7 m²

Soverom 2: 12,5 m²

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Tegningene samsvarer med dagens bruk, men er speilvendt i forhold til faktisk utførelse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4346 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget.

Beliggenhet

Døsserødveien 40B ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Tønsberg, med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til byens mange tilbud. Området er kjent for sitt familievennlige preg, lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår.

Boligen har kort avstand til dagligvareforretninger, servicetilbud og kollektivtransport, med gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum. Her finner du et rikt utvalg av butikker, caféer, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Tønsberg brygge og sjøfronten ligger innen komfortabel rekkevidde og byr på hyggelige turmuligheter og et levende bymiljø.

I tillegg er det gangavstand til Olsrød senter, med blant annet Level treningssenter med svømmebasseng, flere butikker og et godt utvalg helsetilbud. Tolvstrød er dessuten et område i utvikling med stadig flere servicetilbud og fasiliteter, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk. Fra boligen er det også gangavstand til Kilden kino og Kilden handelspark, som gir enkel tilgang til både underholdning og gode shoppingmuligheter.

I nærområdet finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med grøntområder og stier som innbyr til aktivitet og friluftsliv. Området har også nærhet til barnehager, skoler og idrettstilbud, noe som gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier, par og enslige. Gode kollektivforbindelser med buss og tog gjør det enkelt å komme seg til og fra sentrum og andre nærliggende områder.

Dette er en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet som gir en behagelig og praktisk hverdag.

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:

Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca. 0.6 km

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 1.2 km

Presterød skole (1-7 kl.) ca. 1.3 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 2.9 km

Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.8 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 3.1 km

Færder videregående skole ca. 3.8 km

Barnehager:

Presterød barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Sandeåsen barnehage (0-5 år) ca. 0.7 km

Skoglund barnehage (1-5 år) ca. 1.3 km

Skolekrets

Sandeåsen.

Offentlig kommunikasjon

Åsenveien (Linje 118) ca 0.4 km

Tønsberg stasjon ca. 2.7 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 24 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andelsleilighet i 2.- og 3. etg. i horisontaldelt tomannsbolig tilknyttet Døsserødgrenda borettslag. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller. Montert elbil lader. De fleste bygningsdeler er fra byggeår. Kjøkkenventilator skiftet i 2025 og dusjvegger montert i 2025. Samtlige veggflater, og takflater i 3. etg. overmalt i 2025. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taket var snødekket ved befaring og er ikke videre inspisert. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hovedsoverom og velux takvindu i gang fra 2020. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkong på 8 m² (3,59 x 2,22) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk. Balkongen var snødekket ved befaring. Utvendig trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn. Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG

Vegger har malte/behandlede plater. Tak har trepanel og malte/behandlede plater. Gulver har laminat og tregulv. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Bad fra byggeår. I 2026 ble det montert dusjvegger. Det er flis på vegg og trepanel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ventil i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt over benkeplate. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i

rørfordelerskap med stoppekran, plassert i hall med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra byggeår, plassert under kjøkkenbenk.

Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Sikringsskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere.

Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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:

Taktekking:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taket var snødekket ved befaring og er ikke videre inspisert. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige vær- og sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Vurdering av avvik:

Det er påvist råteskade i nedre del av vindskie.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Råteskadet vindskie bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av treverket.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

Fra balkongen er det synlig råteskadet og tilløp til råde i enkelte kledningsbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak:

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Vinduer - 2:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Vinduer med værslitte sprosser. Lite stuevindu med noe skrapemerker i karm og tetningslist.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Vinduer har behov for vedlikehold.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Dører - 2:

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Balkongdør med værslitte sprosser, innvendige skrapemerker, samt døren subber i terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

Konsekvens/tiltak:

Balkongdør har behov for vedlikehold og justering.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 8 m² (3,59 x 2,22) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk. Balkongen var snødekket ved befarig.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på 90 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Ifølge eiers opplysninger er terrassegulvet slitt.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Terrasegulv har behov for vedlikehold/utskiftning.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Andre utvendige forhold:

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

Overflater gulv:

Gulver har laminat og tregulv.

Vurdering av avvik:

Gulvflater har en del bruksslitasje. Laminatgulv har stedvis sveller og skader, og tregulv har riper og hakk.

Konsekvens/tiltak:

Gulvflater bør oppgraderes for å hindre videre slitasje og forringelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 2. etg., samt begge soverommene i 3. etg.

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. Målt høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom 1.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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:

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.

Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå

uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Innvendige trapper:

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

Trappen har slitasje/skrapemerker i trinn og rekkverk.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

Trappen har behov for vedlikehold.

Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er flis på vegg og trepanel i himling. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaringsgang.

Vurdering av avvik:

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt høydeforskjell på 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel.

Det er målt kun 7 mm fall på det meste til sluk.

Det er bomlyd (hulrom under) i flere gulvfliser.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bomlyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Det er ventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ved igangsetting av kjøkkenventilator ble det registrert luftutblåsning fra ventil i tak på bad, noe som indikerer feil luftretning. Ventilen skal fungere som avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet medfører redusert ventilasjonsfunksjon og bør undersøkes nærmere og utbedres.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt over benkeplate. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

Det er en del fuktsveller på fronter, samt at kjøkkenkran er noe løs.

Konsekvens/tiltak:

Fronter på innredningen bør skiftes ut, og kjøkkenkranen bør festes forsvarlig. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for videre forringelse av materialer.

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.

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

Sikringsskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere.

Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A 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. 2006. Nyanlegg.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

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

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.

Inntak og sikringsskap:

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? Ja. Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar: Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TGIU

Takkonstruksjon/Loft:

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

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

Konsekvens/tiltak: Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.01.2022 av Olav Rudland Kvilhaug 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: Innstalert nytt Dusjhjørne og ny Fugemasse. Arbeid utført av Byggmester Olav Høisveen.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har to innekatter som klorer overalt. Div lister kan ha klore merker. Rekkverk trapp har klore merker. Gulv i 2 og 3 etasje har slitasje skader og klore merker. Noe fuktskader på gulv i 2 etasje. Ene soverommet har skader på gulvet. Ene vinduet i stua har klore merker. samt Altan dør har klore merker. Noe råteskade på treverket ute på altan.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Beskrivelse: Anticimex foretok sanering januar 2022 ikke vært noen siden.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Installert ny vifte topp over komfyr på kjøkkenet.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: I garasje anlegg. Zaptec Pro.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Taket har blitt vasket og impregnert i regi av Borettslaget. Arbeid utført av: Vet ikke.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Byttet Soveromsvindu og installert Takvindu November 2020. Godkjent av daværende Styreleder i Borettslaget. Usikker på om det ble søkt bygnings endring. Jobb utført av Byggmester Unneberg AS.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Beskrivelse: Alle leiligheter ble sanert av Anticimex Januar 2022.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

2. etasje: Stue, kjøkken, bad, gang og trappegang.

Loftsetasje: 2 soverom og rom i trappegang.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod.

Standard

Velkommen til Døsserødveien 40B - en innholdsrik leilighet over to plan med god planløsning. Her får du en bolig med fine rom, god oppbevaringsplass og ikke minst et spennende potensial for deg som ønsker å skape noe personlig og moderne over tid.

Leiligheten har to soverom i øverste etasje, hvor hovedsoverommet byr på rikelig med skaplass. I tillegg finnes et praktisk loftsareal/loftsstue som passer perfekt til hjemmekontor, en lesestol eller et lite hobbyrom - et ekstra areal som gir fleksibilitet i hverdagen.

I hovedetasjen finner du en hyggelig stue med utgang til en romslig balkong med ettermiddagssol. Her er det god plass til sittegruppe, grill og sosialt samvær i lune omgivelser. Balkongen har noe oppgraderingsbehov.

Kjøkkenet er romslig og har god plass til spisebord ved vinduet, som gir en naturlig og hyggelig spiseplass. Kjøkkeninnredningen er eldre og noe slitt, og det må påregnes oppgradering - men nettopp her ligger også en av boligens store muligheter: du kan realisere ditt drømmekjøkken med den stilen, løsningene og kvaliteten du selv ønsker.

Badet er flislagt og praktisk innredet med dusjhjørne, servant i innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Til boligen medfølger romslig utvendig bod, parkering i felles garasjeanlegg samt ekstra lagringsplass i felles kjellerbod. Dette gir svært gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk hverdag.

Alt i alt er dette en bolig med god planløsning, fine kvaliteter og et tydelig potensial - perfekt for deg som ønsker en leilighet med mulighet til å skape verdi og et hjem i din egen stil.

Innbo og løsøre

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

Kjøleskap på kjøkken medfølger ikke. Komfyr medfølger.

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

TV/Internett/Bredbånd

Coax (fiber) - inkl i husleie

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller. Montert elbil lader. Borettslaget har innstallert ladestasjon for elbiler i garasjeanlegget i 2018, strømforbruk faktureres to ganger i året.

Det er satt opp mulighet for lading av el- og hybridbiler på alle plassene i garasjen. Før man går til anskaffelse av el- eller hybridbil må andelseier kjøpe en ladestasjon som «klikkes» på ladeplaten som er satt opp på veggen. Bestilling skal gjøres via styret. Se mer informasjon på www.vibbo.no, under Temaer «Elbil eller ladbar hybridbil».

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

561635

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

Det er ikke montert ildsted leiligheten. Det er gjort klart for ildsted med stålrør i himling i stue. Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

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 3 000 000

Formuesverdi primær

Kr 893 837

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 575 349

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Innmelding til 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

Felleskostnadene pr. mnd er kr. 8 195,02,-. Disse økte 01.01.2026.

Herav:

Lån nr: 9820756989; IN lån 2 - Akonto renter kr. 0,00,-

Lån nr: 9820756989; IN lån 2 - Akonto avdrag kr. 0,00,-

Lån nr: 11496956 1; IN lån 1 - Akonto renter kr. 922,16,-

Lån nr: 11496956 1; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 2 556,58,-

Dugnad kr. 50,00,-

Felleskostnad kr. 4 167,28,-

Media kr. 499,00,-

Felleskostnadene inkluderer nedbetaling av andel gjeld, felles byggforsikring, grunnpakke kabel-tv/bredbånd (Telenor), kommunale avgifter, snømåking/ gressklipping fellesarealer, drift av laget, forretningsfører m.m.

Borettslaget skal i løpet av 2026 vaskes/males. Her vil det bli en liten økning i felleskostnader på sikt, men styret er i prosess med å innhente tilbud så pr nå så vet de ikke hvor mye dette vil lande på. Megler vet derfor ikke hva økningen vil lande på.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 196

Andel Fellesgjeld

Kr 248 919

Fellesgjeld pr. dato

15.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har 2 lån:

Lån 1:

Bank: Husbanken, lånenr.: 11496956 1.

Lånetype: Annuitetslån.

Rentesats: 4,30%

Restsaldo: kr. 3 113 756,-.

Restsaldo andel: kr. 248 919,-.

Innfrielsesdato: 30.06.2032.

Type rente: Flytende rente. Terminer i året: 2.

Lån 2:

Bank: OBOS-banken AS, lånenr.: 98207569895.

Lånetype: Annuitetslån.

Rentesats: 5,54%.

Restsaldo: kr. 1 221 547,-.

Restsaldo andel: kr. 0,-.

Innfrielsesdato: 30.06.2036.

Type rente: Flytende rente. Terminer i året: 4.

Begge lånene har IN-avtale.

Andel fellesformue

Kr 46 414

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Døsserødgrenda Borettslag

Organisasjonsnummer

986658637

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Styreleder er Bitten Bergum.

Borettslaget skal i løpet av 2026 vaskes/males. Her vil det bli en liten økning i felleskostnader på sikt, men styret er i prosess med å innhente tilbud så pr nå så vet de ikke hvor mye dette vil lande på. Megler vet derfor ikke hva økningen vil lande på.

Lånebetingelser fellesgjeld

Laget har IN (Individuell innbetaling av fellesgjeld), innbetaling kan skje 30.juni og 30.desember. Faktiske renter og avdrag blir avregnet hvert kvartal, måneden etter termin forfall.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av

felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks 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.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 815 471,-. Budsjettet for 2025 var lagt til grunn at laget skulle gå med kr. 704 752,- 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

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00-06:00. Det skal søkes før man gjør endringer på egne utearealer. Dette gjelder f.eks. montere markise, terrasse/plattinger, leegger, varmepumpe / AC eller lignende. Arbeidet må gjennomføres fagmessig riktig slik at ytterkledning o.l. ikke blir skadet. Andeler som har flere biler i husstanden skal parkere den ene bilen i garasjen. Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Gassbeholdere skal ikke lagres i bodene, men må stå ute på terrassen/balkongen hele året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Borettslaget tillater husdyr, men før anskaffelse må «Erklæring om dyrehold» fylles ut og signeres av andelseier og Styret. Dersom dyret dør eller må avlives, kan man ikke automatisk anskaffe et nytt. Det må da sendes ny søknad til Styret, som vurderer søknaden på nytt. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Det tillates maks 2 husdyr pr. husstand.

Se borettslagets husordensregler for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 334 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 6 i Døsserødgrenda Borettslag med orgnr. 986658637

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/148/334:

27.05.2002 - Dokumentnr: 6443 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:148 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1161433 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:148 Bnr:334

01.01.2024 - Dokumentnr: 405141 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:148 Bnr:334

Borettslaget har og tinglyst andel i realsameie:

990097-1/91 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3905 GNR: 148 BNR: 323 IDEELL: 9/20

990098-1/91 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3905 GNR: 148 BNR: 324 IDEELL: 9/20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Olsrød-Døsserød, Felt B4 - 26 boliger datert 18.12.2009. Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Tegningene samsvarer med dagens bruk, men er speilvendt i forhold til faktisk utførelse, og bruksendring slik det faktisk er, er ikke søkt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Byggemeldte tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomst: Fra off.vei så over privat vei.
Offentlig vann og avløp. Ikke registrert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse-nåværende og ras- og skredfare.

Eiendommen ligger i et regulert område med reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Plannavn: Olsrød-Døsserød (2.6.1999).

Relaterte planer: Bebyggelsesplan, Døsserød, felt C3 og C4 (15.8.2004), Mindre vesentlig endring av Olsrød Døsserød, felt C6 (21.6.2002) og Olsrød-Døsserød, felt C5 (27.9.2002).

Området rundt er regulert til handelsgartneri, frittliggende småhusbebyggelse, boligbebyggelse, høyspenningsanlegg, annet byggeområde, kjørevei, gangvei, grøntareal m.m.

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.

Fremleie av garasje- eller bod-plass kan kun skje internt til andre andelseiere i Døsserødgrenda borettslag. Denne avtalen gjøres mellom andelseierne direkte, og en melding om inngått avtale må sendes til Styret. Ref. punkt 7. Garasjen, så skal det ikke lagres noe på p-plassene der. Se borettslagets husordensregler 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

2 750 000 (Prisantydning)

248 919 (Andel av fellesgjeld)

2 998 919 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 000 309 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 009 209 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 012 009 (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 1 390

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 dekningsalg 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 14 millioner kroner. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % 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

15.01.2026











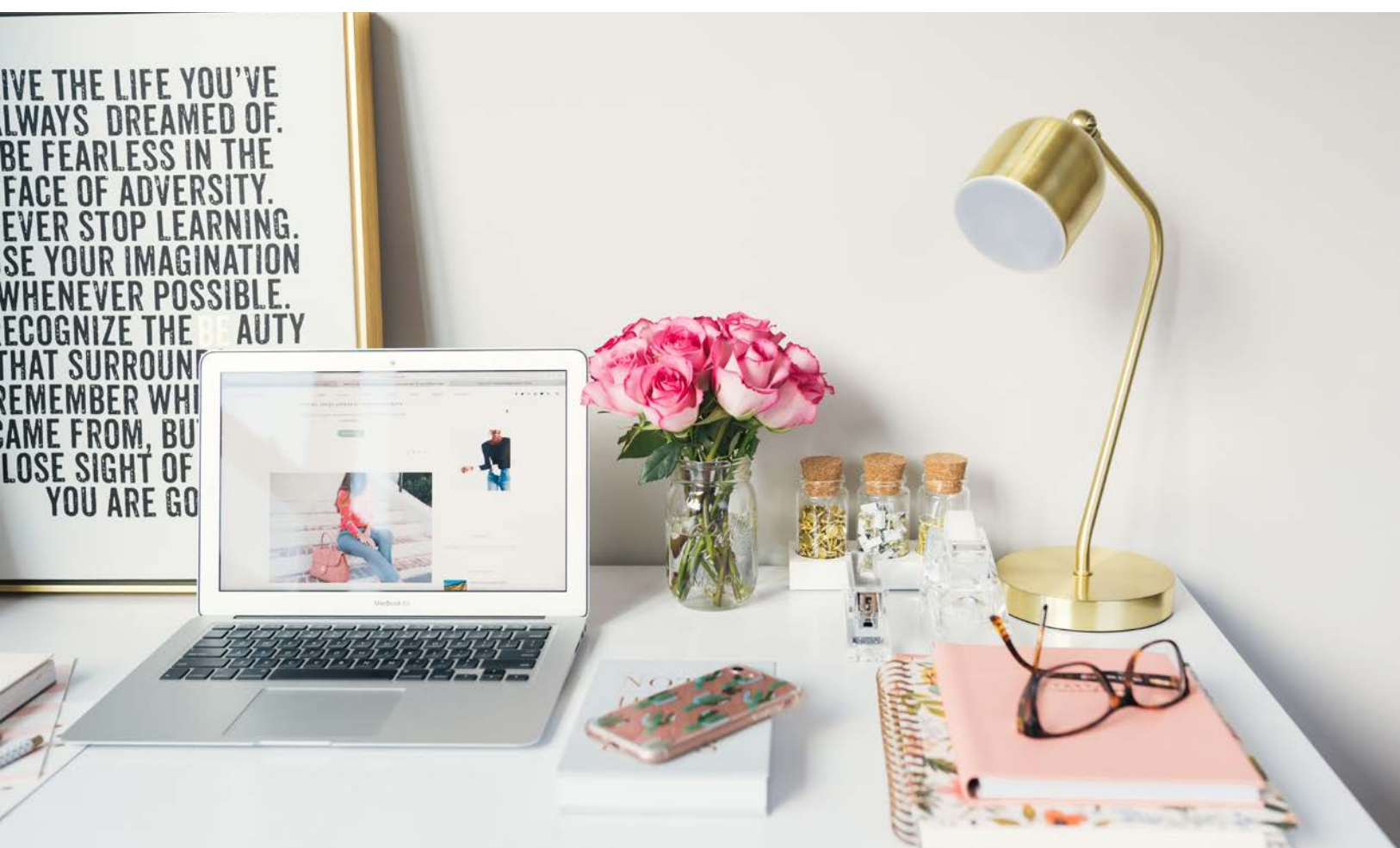




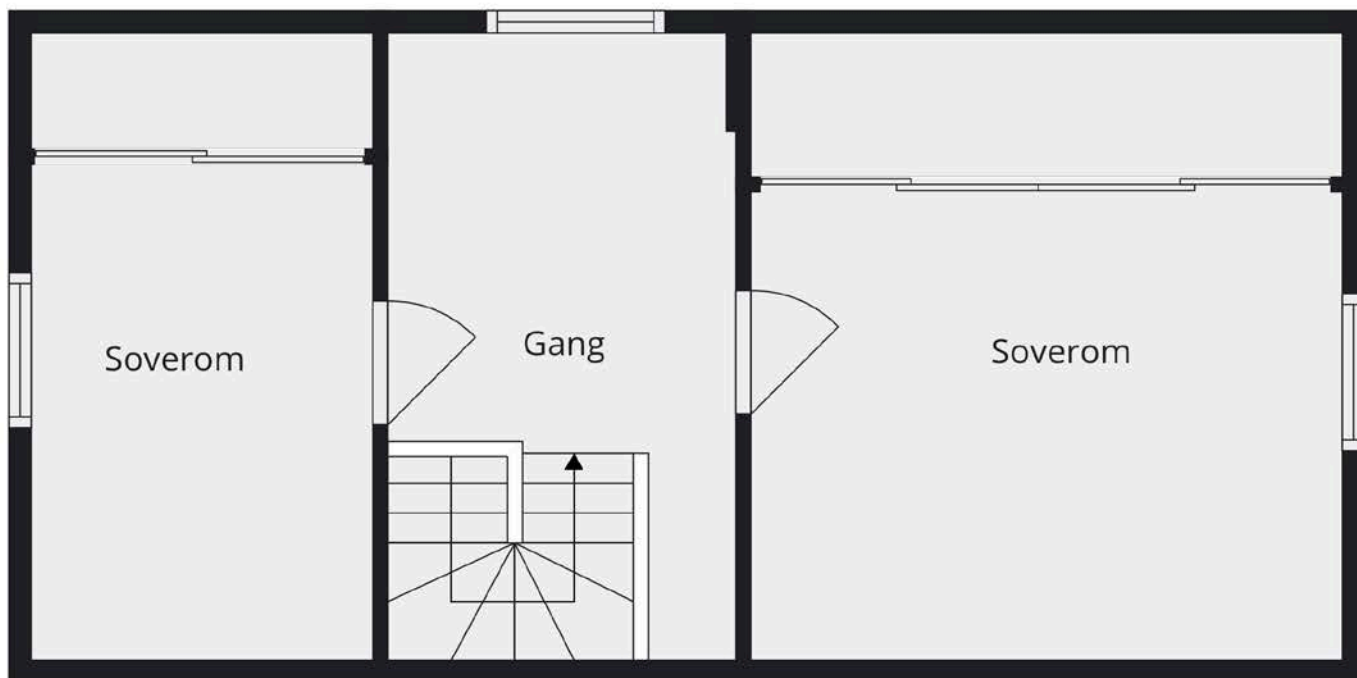














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Døsserødveien 40B , 3118 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 148, bnr. 334

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 21248-1688

Referansenummer: OS9886

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsender AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsender]
for Hordaland, Vestfold, og
"De eiendomsaktive"

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 2.- og 3. etg. i horisontaldelt tomannsbolig tilknyttet Døsserødgrenda borettslag.
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller. Montert elbil lader.

De fleste bygningsdeler er fra byggeår. Kjøkkenventilator skiftet i 2025 og dusjvegger montert i 2025. Samtlige veggflater, og takflater i 3. etg. overmalt i 2025.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taket var snødekket ved befaring og er ikke videre inspisert. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Snøfangere er montert på tak.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.
Taktypen består av saltak med takstoler av tre.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hovedsoverom og velux takvindu i gang fra 2020.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Isolert og formpresset ytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Balkong på 8 m² (3,59 x 2,22) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk.
Balkongen var snødekket ved befaring.
Utvendig trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn.
Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.
Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vegger har malte/behandlede plater.
Tak har trepanel og malte/behandlede plater.

Gulver har laminat og tregulv.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert ildsted leiligheten.
Det er gjort klart for ildsted med stålrør i himling i stue.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. I 2026 ble det montert dusjvegger.
Det er flis på vegg og trepanel i himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk med ukjent/udokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er ventil i tak og tilluft under dør.
Hultaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt over benkeplate.
Det er frittstående kjøll/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besikket i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i hall med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.
Innvendig avløp er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.
Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Varmtvannsbereider på 116 liter fra byggeår, plassert under kjøkkenbenk.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.
Sikringskap er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

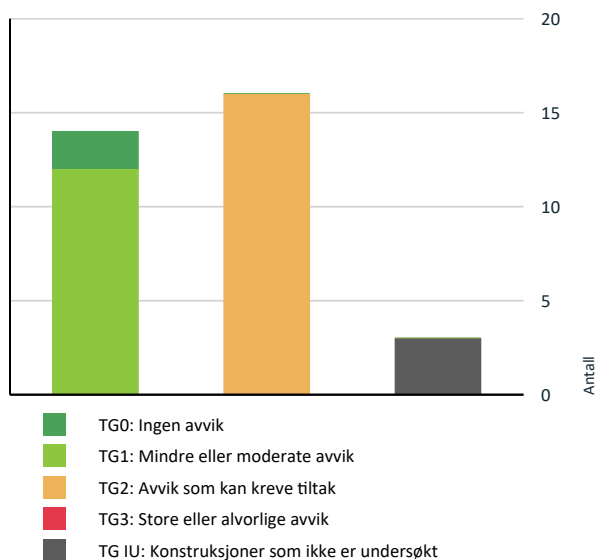
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene samsvarer med dagens bruk, men er speilvendt i forhold til faktisk utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2009. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Taket var snødekket ved befaring og er ikke videre inspisert.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige vær- og sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskade i nedre del av vindskie.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet vindskie bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av treverket.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.



Råte i bunn av vindskie.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på tak.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fra balkongen er det synlig råteskadet og tilløp til råte i enkelte kledningsbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.



Råteskadet kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid.

Vinduer

Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hovedsoverom og velux takvindu i gang fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer med værslitte sprosser. Lite stuevindu med noe skrapemerker i karm og tetningslist.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har behov for vedlikehold.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.



Værslitte sprosser.



Skadet tetningslist.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør med værslitte sprosser, innvendige skrapemerker, samt døren subber i terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør har behov for vedlikehold og justering.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Tilstandsrapport



Innvendig slitasje.



Værslitte sprusser.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 8 m² (3,59 x 2,22) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre. Stående malt rekkverk. Balkongen var snødekket ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på 90 cm er under dagens krav på 1,0 m. Ifølge eiers opplysninger er terrassegulvet slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader. Terrassegulv har behov for vedlikehold/utskifting.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av trykkipregnet materiale med strekkmetall i trinn.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger har malte/behandlede plater.
Tak har trepanel og malte/behandlede plater.

Malte flater ble overmalt i 2025.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Overflater gulv

Gulver har laminat og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater har en del bruksslitasje. Laminatgulv har stedvis sveller og skader, og tregulv har riper og hakk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvflater bør oppgraderes for å hindre videre slitasje og forringelse.



Slitt gulv i hall.



Slitt gulv i gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 2. etg., samt begge soverommene i 3. etg.

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.

Målt høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom 1.

Normal tid for reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell på soverom 1.



Høydeforskjell på soverom 1.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

TG IU Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted leiligheten.

Det er gjort klart for ildsted med stålrør i himling i stue.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitasje/skrapemerker i trinn og rekkverk.

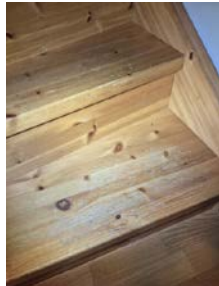
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

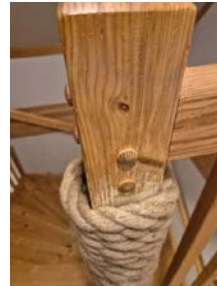
- Tiltak:

Trappen har behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Slitte trinn.



Skrapemerker på rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik som mindre skade i topp av soveromsdør kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeår. I 2026 ble det montert dusjvegger.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og trepanel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt høydeforskjell på 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel.
Det er målt kun 7 mm fall på det meste til sluk.
Det er bomlyd (hulrom under) i flere gulvfliser.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bomlyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

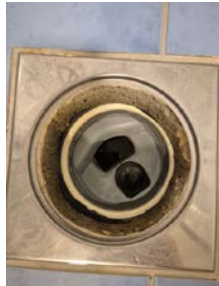
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under innredning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er ventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved igangsetting av kjøkkenventilator ble det registrert luftutblåsning fra ventil i tak på bad, noe som indikerer feil luftretning. Ventilen skal fungere som avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører redusert ventilasjonsfunksjon og bør undersøkes nærmere og utbedres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Flislagt over benkeplate.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del fuktsveller på fronter, samt at kjøkkenkran er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter på innredningen bør skiftes ut, og kjøkkenkranen bør festes forsvarlig. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for videre forringelse av materialer.



Fuktsveller på fronter.



Fuktsveller på fronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i hall med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 10 Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra byggeår, plassert under kjøkkenbenk.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

ⓘ TG 2 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.

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

Sikringsskap er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A 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.
2006 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

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

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?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

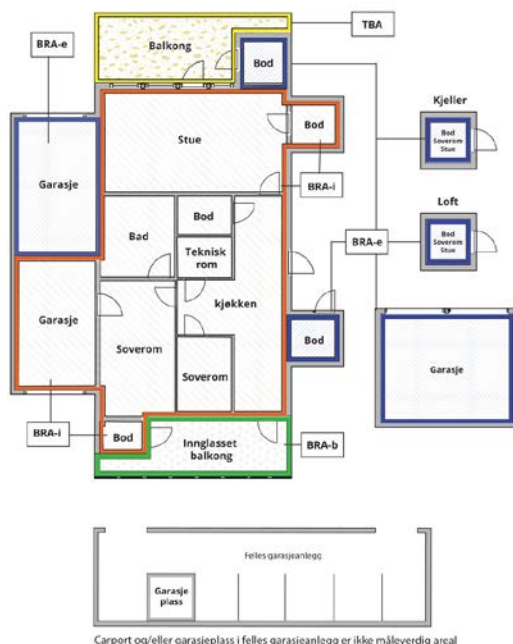
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Den bygningssakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		3		3	
2. etasje	42			42	8
3. etasje	28			28	
SUM	70	3			8
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Sportsbod	
2. etasje	Hall m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, stue		
3. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Utvendig bod: 3,1 m²

Areal 2. etg.
Hall m/trapp: 8,1 m²
Kjøkken: 10,8 m²
Bad/vaskerom: 4 m²
Stue: 17,4 m²

Areal 3. etg.
Gang: 7,5 m²
Soverom 1: 7 m²
Soverom 2: 12,5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene samsvarer med dagens bruk, men er speilvendt i forhold til faktisk utførelse.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	148	334		0	4346 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Døsserødveien 40B

Hjemmelshaver

Døsserødgrenda Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986658637			Helland Kristoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.12.2025	Energiattest fylt ut av kunde.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.12.2009	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.12.2009.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

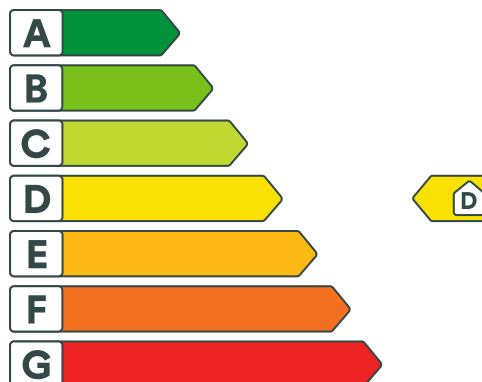
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Døsserødveien 40B, 3118 TØNSBERG	
Dato for energimerking 10.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244989
Byggeår 2006	Bygningsnummer 22188925
Gårdsnummer 148	Bruksnummer 334
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 67 m²	Oppvarmet bruksareal 67 m²
Ventilasjonstype Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

187.59 kWh/m² per år

Energikarakter
D

Beregnet levert energi i lokalt klima
191.22 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



Døsserødveien 40B, 3118 TØNSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 19: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250101	

Selger 1 navn
Kristoffer Helland

Gateadresse	
Døsserødveien 40B	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3118

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250101

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	Innstalert nytt Dusjhjørne og ny Fugemasse
Arbeid utført av	Byggmester Olav Høisveen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Har to innekatter som klører overalt. Div lister kan ha klore merker. Rekkverk trapp har klore merker. Gulv i 2 og 3 etasje har slitasje skader og klore merker. Noe fuktskader på gulv i 2 etasje. Ene soverommet har skader på gulvet. Ene vinduet i stua har klore merker. samt Altan dør har klore merker. Noe råteskade på treverket ute på altan

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

Anticimex foretok sanering januar 2022 ikke vært noen siden.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Installert ny vifte topp over komfyr på kjøkkenet.

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

Beskrivelse

I garasje anlegg. Zaptec Pro

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

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 faglært
Beskrivelse	Taket har blitt vasket og impregnert i regi av Borettslaget.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

Byttet Soveromsvindu og Installert Takvindu November 2020. Godkjent av daværende Styreleder i Borettslaget. Usikker på om det ble søkt bygnings endring. Jobb utført av Byggmester Unneberg AS
--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle leiligheter ble sanert av Anticimex Januar 2022
--

Document reference: 1312250101

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: 1312250101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Helland	223fcd5f6d888e5d6d619 5acf814c58cb67099b5	12.01.2026 22:50:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250101

- 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.: 1312250101 . Vår ref.: 3254-1-06

Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: DØSSERØDGREND A BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 986658637
Andelseier: Helland, Leif Arve
Medeier: Helland, Kristoffer
Leilighetsnummer: 06
Adresse: Døsserødveien 40 B, 3118 TØNSBERG
Andelsnummer: 6
Gnr. 148
Bnr. 334

Borettsinnskudd: Kr. 325 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 561635.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Laget har IN (Individuell innbetaling av fellesgjeld), innbetaling kan skje 30.juni og 30.desember. Faktiske renter og avdrag blir avregnet hvert kvartal, måneden etter termin forfall. Tv-forhold Telenor Brl har strømvavtale med BKK. Borettslaget har installert ladestasjon for elbiler i garasjeanlegget i 2018, strømförbruk faktureres to ganger i året. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fra den 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11496956 1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,30%
Restsaldo	3 113 756,00
Innfrielsesdato:	30.06.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

IN-avtale:	Ja
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207569895
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	1 221 547,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Ja

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: 8 034,73,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820756989; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820756989; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 11496956 1; IN lån 1 - Akonto renter	922,16	
Lån nr: 11496956 1; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 556,58	
Dugnad	50,00	
Felleskostnad	4 007,00	4 167,28 fra 01.01.2026
Media	499,00	

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:	716,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 346,-
Annen formue:	46 414,-
Gjeld:	263 886,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11496956 1
Restsaldo:	248 919,00
Kapitalkostnader:	20 874,79
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207569895
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 248 919,00,-, 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 Jens Philip Bratland pr. e-post: jens.philip.bratland@obos.no eller telefon: 33 30 94 34.

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/Bitten Bergum, e-post: dosserodgrenda@styererommet.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 forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for DØSSERØDGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986658637

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. februar kl. 09:00 til 20. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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:

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som protokollvitner er Bitten Bergum og Ellen Styrerud foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bitten Bergum (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bitten Bergum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Torild Christoffersen (14 stemmer)

Ellen Styrerud (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torild Christoffersen

Ellen Styrerud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vivian Forsmo (12 stemmer)

Henrik Steen-Hansen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vivian Forsmo

Henrik Steen-Hansen

Delegert OBOS (1 år)

Følgende ble valgt:

Bitten Bergum. (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bitten Bergum.

Protokollen signeres av:

Møteleder: Jens Philip Bratland /s/

Protokollvitne 1: Bitten Bergum /s/

Protokollvitne 2: Ellen Styrerud /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Verv:	Navn:	Valgt for:
Leder	Bitten Bergum	2025 – 2027
Styremedlem	Torild Christoffersen	2025 – 2027
Styremedlem	Ellen Styrerud	2025 – 2027
Varamedlem	Vivian Forsmo	2025 – 2026
Varamedlem	Henrik Steen-Hansen	2025 – 2026



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3254

DØSSERØDGREND A BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DØSSERØDGRENDEN 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. februar kl. 09:00 og lukker 20. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3254>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i DØSSERØDGRENDEN 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

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner er Bitten Bergum og Ellen Styrerud foreslått.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bitten Bergum

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Styrerud
- Torild Christoffersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Steen-Hansen
- Vivian Forsmo

Valg av 1 delegert obos Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert obos:

- Bitten Bergum.
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.02.25

Selskapsnummer: 3254 Selskapsnavn: DØSSERØDGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Som protokollvitner er Bitten Bergum og Ellen Styrerud foreslått. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bitten Bergum

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ellen Styrerud

☐ Torild Christoffersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henrik Steen-Hansen

☐ Vivian Forsmo

Delegert OBOS (kun 1 skal velges)

☐ Bitten Bergum.

Protokoll til årsmøte 2025 for DØSSERØDGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986658637

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Nypeveien 16, Grendehuset..

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

✓ 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 Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått. Som protokollvitne ble Bitten Bergum 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 61 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 61 000.

✓ Vedtatt.

7. Oppføring av pergola

Fremmet av: Terje Hoksørd.

Oppføring av pergola.

Ønsker å presisere at det er en fabrikk produsert pergola som har maks mål på tak konstruksjon 300*300 cm og 252*252 cm mellom de fire hjørnestolpene. Høyden er 216 cm. Kjenner ikke til solforholdene her, men som det fremkommer av bildene er jo ikke pergolaen særlig mye høyere enn tre konstruksjonen mot gartneriet.

Styrets innstilling

Stemmes over på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

Protokollen signeres av:

Møteleder: Jens Philip Bratland /s/

Fører av protokoll: Jens Philip Bratland /s/

Protokollvitne: Bitten Bergum /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3254

DØSSERØDGREND A BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DØSSERØDGRENDA 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:

5. mai 2025 kl. 18:00, Nypeveien 16, Grendehuset..

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.

Beboermøte

Etter generalforsamlingen blir det et beboermøte.

- Fakturahåndtering el-bil lading av faste p-plaser i garasjen.
- El-bil lading for de uten fast p-plass. Charge 365.
- Hekk mot naboen Lindetunet.

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. Oppføring av pergola

Med vennlig hilsen,

Styret i DØSSERØDGRENDA 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

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

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 Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 61 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 61 000.

Sak 7

Oppføring av pergola

Forslag fremmet av:

Terje Hoksørød.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Oppføring av pergola.

Ønsker å presisere at det er en fabrikk produsert pergola som har maks mål på tak konstruksjon 300*300 cm og 252*252 cm mellom de fire hjørnestolpene. Høyden er 216 cm. Kjenner ikke til solforholdene her, men som det fremkommer av bildene er jo ikke pergolaen særlig mye høyere enn tre konstruksjonen mot gartneriet.

Styrets innstilling

Stemmes over på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Stemmes over på generalforsamlingen.

Vedlegg

2. Tegninger Pergola.pdf

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat på kr 1 815 471 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var på kr 986 501 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) som viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

DØSSERØDGREND A BORETTSLAG
ORG.NR. 986 658 637, KUNDENR. 3254

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		714 308	552 158
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 815 471	2 703 661
Tilbakeføring av avskrivning	13	15 600	15 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-512 966	-640 724
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 044 397	-1 915 539
Innsk. øremerk. bankkto		-1 515	-848
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		272 193	162 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		986 501	714 308

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 327 494	787 317
Kortsiktig gjeld	-340 993	-73 009
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	986 501	714 308

DØSSERØDGREND A BORETTSLAG
ORG.NR. 986 658 637, KUNDENR. 3254

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
Kapitalkostnader		806 387	928 532	856 140	789 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 273 942	1 147 152	1 288 860	1 324 952
Ladeinntekter EL-bil		25 202	25 489	18 000	18 000
Andre inntekter		0	2 129	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		2 105 531	2 103 302	2 163 000	2 131 952
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 254	-25 191	-16 256	-16 500
Styrehonorar	4	-60 000	-55 000	-55 000	-61 000
Avskrivninger	13	-15 600	-15 600	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 835	-6 753	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-123 145	-116 950	-124 000	-129 500
Konsulenthonorar	6	-10 046	-3 375	-3 000	-6 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	7	-110 549	-156 120	-110 000	-141 500
Forsikringer		-76 483	-68 268	-75 200	-90 000
Kommunale avgifter	8	-387 600	-345 345	-380 000	-440 000
Energi/fyring		-40 478	-33 688	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 017	-160 919	-177 000	-156 000
Andre driftskostnader	9	-73 213	-44 204	-70 000	-64 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 058 421	-1 036 613	-1 056 156	-1 152 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 047 111	1 066 689	1 106 844	979 752
Innbetalt andel fellesgjeld		1 044 397	1 915 539	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 091 508	2 982 228	1 106 844	979 752
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 385	9 281	0	0
Finanskostnader	11	-293 421	-287 848	-339 000	-275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-276 036	-278 567	-339 000	-275 000
ÅRSRESULTAT		1 815 471	2 703 661	767 844	704 752
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 815 471	0		
Til annen egenkapital		0	2 703 661		

DØSSERØDGREND A BORETTSLAG
ORG.NR. 986 658 637, KUNDENR. 3254

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 699 748	30 699 748
Tomt		7 100 000	7 100 000
Andre varige driftsmidler	13	7 800	23 400
Miljøbankkonto, øremerket		47 067	40 011
SUM ANLEGGSMIDLER		37 854 615	37 863 159
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 922	41 935
Driftskonto OBOS-banken		906 914	525 996
Driftskonto OBOS-banken II		5 004	5 004
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	232
Sparekonto OBOS-banken		376 584	214 150
SUM OMLØPSMIDLER		1 327 494	787 317
SUM EIENDELER		39 182 110	38 650 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital	14	26 684 268	24 868 796
SUM EGENKAPITAL		26 686 868	24 871 396
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 603 684	6 161 047
Borettsinnskudd	16	7 506 000	7 506 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	44 565	39 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 154 249	13 706 071
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 722	7 098
Skyldige offentlige avgifter	18	102	1 400
Påløpte renter		94 818	30 655
Påløpte avdrag		207 939	26 211
Annen kortsiktig gjeld	19	9 412	7 645
SUM KORTSIKTIG GJELD		340 993	73 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 182 110	38 650 477
Pantstillelse	20	37 530 800	37 530 800
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 10.04.2025			
Styret i Døsserødgrenda Borettslag			
Bitten Bergum /s/ Torild Wenche Christoffersen /s/ Ellen Styrerud /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 113 288
Kapitalkostnader IN lån II	193 935
Kabel-TV	145 054
Dugnad	15 600
Kapitalkostnader på IN-lån	610 965
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	133
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 354
Overført til kapitalkostnader	-806 387
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 273 942

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	1 000
Påløpte feriepenger	281
Arbeidsgiveravgift	-7 535
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 254

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000 i styrehonorar og ordinær lønn for plenklipping kr 6 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 835.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 046
SUM KONSULENTHONORAR	-10 046

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 974
Drift/vedlikehold VVS	-17 990
Drift/vedlikehold elektro	-29 725
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 778
Drift/vedlikehold brannsikring	-900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 107
Kostnader dugnader	-6 075
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-110 549

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-387 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-387 600

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 604
Snørydding	-43 604
Andre fremmede tjenester	-13 608
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-4 960
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 452
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 213

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 395
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 949
Andre renteinntekter	41
SUM FINANSINNTEKTER	17 385

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-190 438
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-102 983
SUM FINANSKOSTNADER	-293 421

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2009	29 099 748
Garasjer	1 600 000
SUM BYGNINGER	30 699 748

Tomten er kjøpt.

Gnr.148/bnr.334

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2020	78 000
Avskrevet tidligere	-54 600
Avskrevet i år	-15 600
	7 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	7 800

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 600
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 855 886
Egenkapital fra IN tidligere år	12 365 636
Egenkapital fra IN 2024	1 044 397
Reduksjon EK fra IN	-9 581 651
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 684 268

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-22 480 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 293 776
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	420 660
Nedbetalt tidligere, IN	8 832 715
Nedbetalt i år, IN	631 888
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-3 300 961

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-7 544 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 204 341
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	92 306
Nedbetalt tidligere, IN	3 532 921
Nedbetalt i år, IN	412 509
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-1 302 723

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 603 684
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-7 506 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-7 506 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-44 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-44 565

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-102
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-102

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-720
Avregningskonto IN	-2 992
Dugnad 2024 refunderes 2025	-5 700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 412

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 506 000
Pantelån	4 603 684
Påløpte avdrag	207 939
Beregnete IN-forpliktelser	3 828 382
TOTALT	16 146 005

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

Bygninger	30 699 748
Tomt	7 100 000
TOTALT	37 799 748

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i DØSSERØDGREND A BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DØSSERØDGREND A 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>

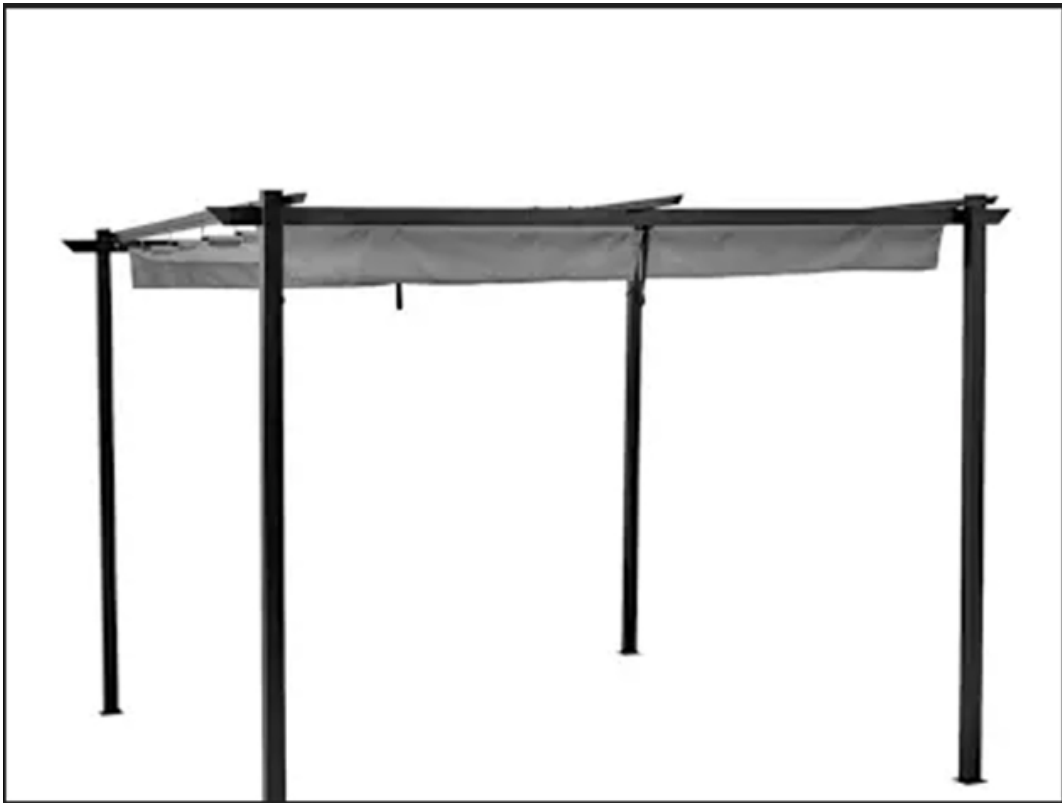
BDO AS

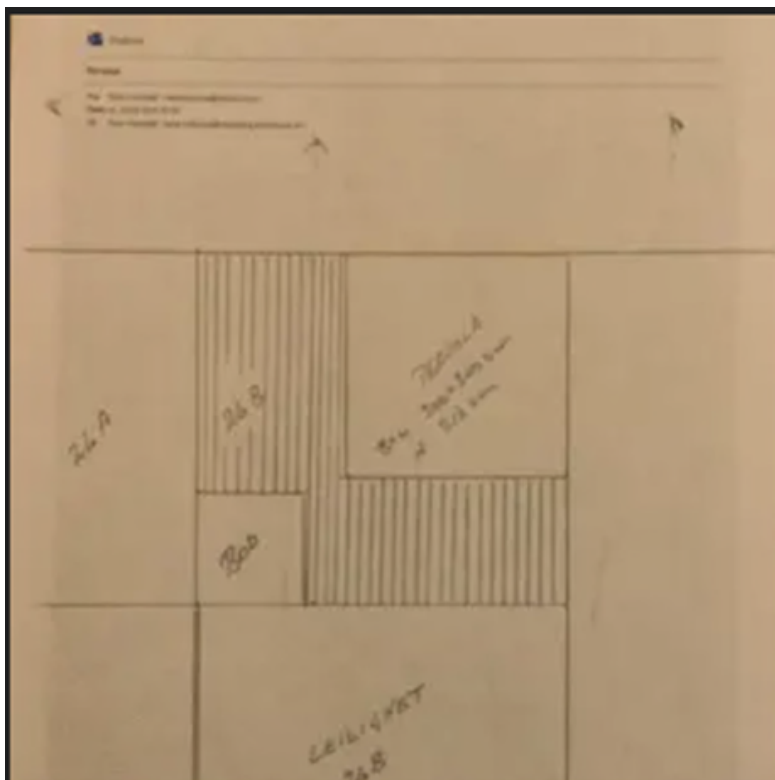
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Tegning 1.webp



Side 3 av 4





Vedtekter

For Døsserødgrenda borettslag org nr 986 658 637

vedtatt på ordinær generalforsamling den 1.3.2004, endret 1.11.2006, og sist endret 29.5.2013. Sist endret på generalforsamling 23.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret fastsetter 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, varmepumper, markiser, levegger osv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Vedlikehold og evt tilbakestilling av slike forandringer skal dekkes av andelseier.

(3) Basseng, spabad og liknende installasjon med mer enn 20 cm vanndybde og trampoliner i borettslaget er søknadspliktige til 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 hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(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 og 2 andre medlemmer med 2 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.

Ordensregler for Døsserødgrenda borettslag

(oppdatert 2023)

Det skal være hyggelig å bo i et borettslag, og ordensreglene innebærer ikke bare plikter, men skal også sikre oss som bor her trivsel, orden, ro og hygge i og rundt hjemmene våre.

Brudd på husordensreglene vil være et mislighold som i alvorlige tilfeller kan begrunne salgspålegg eller begjæring om fravikelse.

Se også borettslagets vedtekter:

Vedtekter

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 23:00, skal de nærmeste naboene varsles i god tid (legg gjerne ut informasjon på www.vibbo.no også).

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles nærmeste naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–21:00
- Lørdager klokken 10:00–20:00
- Søndager og helligdager skal det ikke utføres støyende arbeider

Bruk sunn fornuft og ta hensyn til naboene – ser du f.eks at det er selskap i nabolaget, vis respekt for dette.

3. Husbråk/klage tilgang på husbråk

Dersom en andelseier sjeneres av støy fra andre i borettslaget er det forbudt å vise misnøye ved å rope, banke i tak, gulv etc. Klage må rettes til den støyende andelseieren ved direkte henvendelse, og videre til Styret ved alvorlige tilfeller, eller ved gjentakelse. Klagen må sendes skriftlig hvis det ikke er behov for øyeblikkelig inngripen.

Straffbare forhold, herunder sterkt husbråk og truende atferd, skal meldes direkte til Politiet.

Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene ansees som alvorlig mislighold og kan føre til sanksjoner

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- Straks å melde fra til Styret dersom det oppdages kre, veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen
- Å melde alle skadesaker til Styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet
- Å sørge for forsvarlig montering og demontering av vaskemaskin/oppvaskmaskin
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje Se forøvrig gjeldene vedtekter for borettslaget.

5. Egne utearealer

Det skal søkes før man gjør endringer på egne utearealer.

Dette gjelder f.eks. montere markise, terrasse/plattinger, leegger, varmepumpe / AC eller lignende. Arbeidet må gjennomføres fagmessig riktig slik at ytterkledning o.l. ikke blir skadet.

Bygningsmessige arbeider skal utføres ihht. plan og bygningsloven.

Det er viktig å huske at det er andelseier selv som må sørge for vedlikehold, og utbedre eventuelle skader som kan oppstå ifm. endringer av egne utearealer, varmepumpe/AC e.l.

6. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, plast og glass/metall sorteres og kastes i egne beholdere.. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

7. Kjøring og parkering

Kun helt nødvendig parkering tillates utenfor oppmerkede p-plasser. Bileiere skal plassere sine biler på parkeringsplassen, innenfor oppmerkede plasser, eller i garasjen for de som har det.

Andeler som har flere biler i husstanden skal parkere den ene bilen i garasjen.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, bobil, hengere, avskiltede kjøretøy eller ha båter i vinteropplag i borettslaget. Styret kan, ved skriftlig søknad, gi tillatelse til slik parkering for en kortere periode. Man kan selvfølgelig stå utenfor egen leilighet for å vaske bilen, for midlertidig av/på lessing o.l.

8. Garasjen

Av sikkerhetsmessige årsaker, som fare for brann, tyveri og skadedyr, skal det ikke lagres gjenstander i garasjen. Det er tillatt å oppbevare ett sett med dekk og en sykkel pr. garasjeplass. Styret kan fjerne gjenstander dersom beboer ikke gjør det selv etter oppfordring fra styret.

Biler skal parkeres på «innsiden» av søylene, slik at de ikke er til hinder for andre som skal parkere.

Bruk av dieselforvarmer og lading av batteri skal ikke forekomme i garasjen, da må bilen parkeres utendørs.

Det er satt opp mulighet for lading av el- og hybridbiler på alle plassene i garasjen. Før man går til anskaffelse av el- eller hybridbil må andelseier kjøpe en ladestasjon som «klikkes» på ladeplaten som er satt opp på vegg. Bestilling skal gjøres via styret. Se mer informasjon på www.vibbo.no, under Temaer «Elbil eller ladbar hybridbil». Brukere oppfordres til å sette seg inn i systemer for smartlading for å begrense lading når strømmen er dyrest.

9. Dyrehold

Borettslaget tillater husdyr, men før anskaffelse må «Erklæring om dyrehold» fylles ut og signeres av andelseier og Styret. Dersom dyret dør eller må avlives, kan man ikke automatisk anskaffe et nytt. Det må da sendes ny søknad til Styret, som vurderer søknaden på nytt. Skal man anskaffe utekatt, eller har man utekatt ved innflytting, bør denne kastreres/steriliseres, ID-registreres og følges opp i forhold til helsesjekk, vaksinerings o.l. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område.

Eier av husdyr skal straks fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg.

Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skadet dyret måtte påføre eiendom, dyr eller person.

Det tillates maks 2 husdyr pr. husstand.

Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene. Dersom Styret mottar skriftlige klager om at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør Styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier årlig. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til Styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen. Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Gassbeholdere skal ikke lagres i bodene, men må stå ute på terrassen/balkongen hele året.

11. Sanitæranlegg

Bind, bleier, kaffegrut, matrester etc. må ikke kastes i toalettet. Det kan medføre tilstopping, og kan påføre bygget og borettslaget store merutgifter og skader. Skulle dette likevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket dette hvis det er påviselig.

12. Fremleie av garasje- eller bod-plass

Fremleie av garasje- eller bod-plass kan kun skje internt til andre andelseiere i Døsserødgrenda borettslag. Denne avtalen gjøres mellom andelseierne direkte, og en melding om inngått avtale må sendes til Styret. Ref. punkt 7. Garasjen, så skal det ikke lagres noe på p-plassene der.

13. Klestørk og lufting av matter o.l. fra balkong

Klestørk utendørs skal kun skje på egen terrasse/balkong, ikke foran inngangsparti, fellesområder o.l. Tepper, dyner, matter o.l. skal ikke ristes ut fra balkongen i andre etasje – dette er sjenerende for leiligheten i etasjen under.

14. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	148	334	0	0	Døsserødveien 20A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 20B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 22A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 22B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 24A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 24B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 26A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 26B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 28A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 28B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 30A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 30B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 32A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 32B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 34A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 34B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 36A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 36B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 38A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 38B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 40A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 40B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 42A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 42B, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 44A, 3118 TØNSBERG Døsserødveien 44B, 3118 TØNSBERG

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)	4343.78m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4343.84m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
---	--------	------------------------	-------------------	-------

Ja

3905 57008	Olsrød-Døsserød (2.6.1999)	Frittliggende småhusbebyggelse	4343.59m ²
------------	----------------------------	--------------------------------	-----------------------

RELATERTE PLANER	
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
57008-B1	Bebyggelsesplan, Døsserød, felt C3 og C4 (15.8.2004)
57008-B2	Mindre vesentlig endring av Olsrød Døsserød, felt C6 (21.6.2002)
57008-B3	Olsrød-Døsserød, felt C5 (27.9.2002)

BEBYGGELSESPÅN	
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

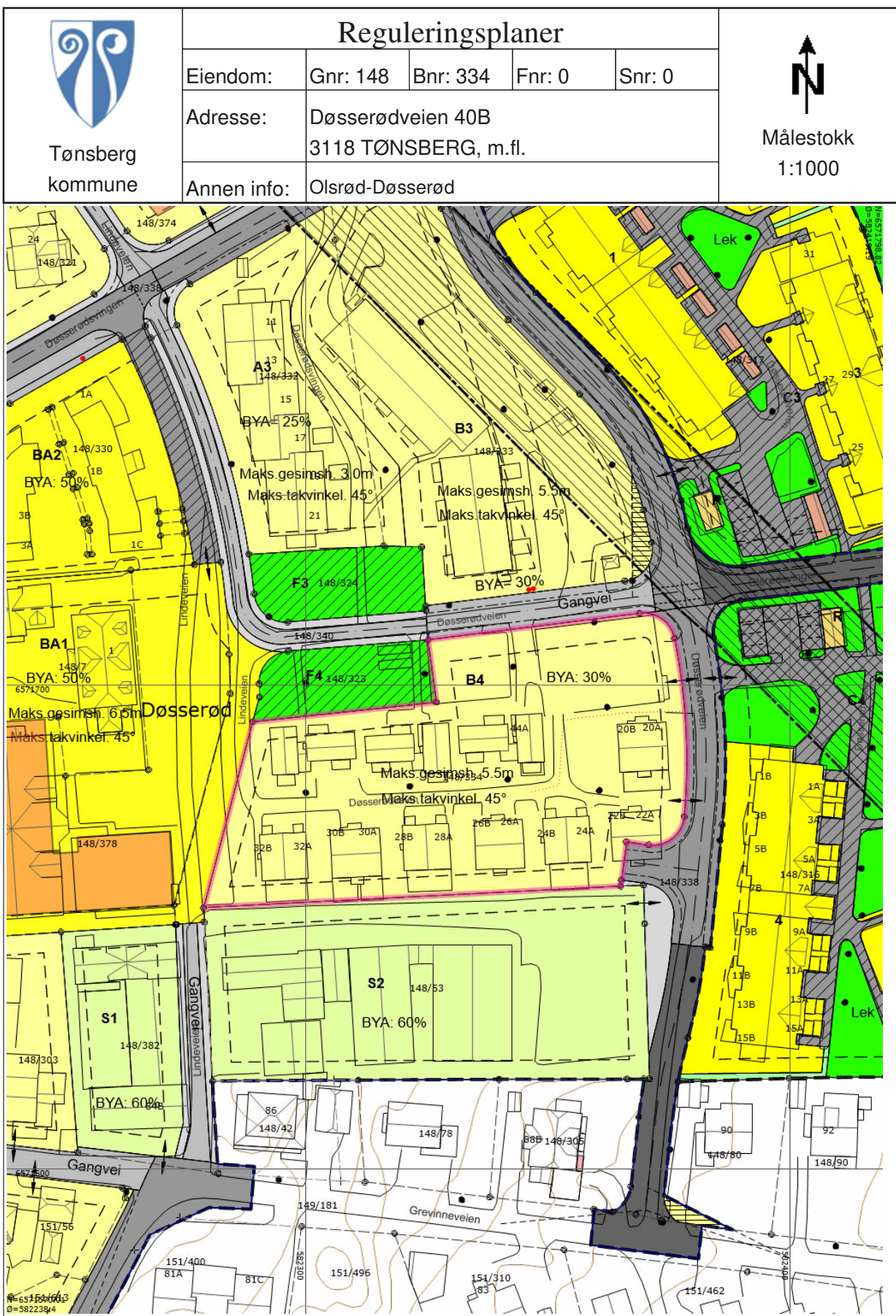
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.
A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
•	Skap		Masteomriss		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Høydekurve



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt		Frisiktsone ved veg
	Høyspenningsanlegg		Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Annet byggeområde		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Annet trafikkområde
	Turveg		Anlegg for lek		Annet friområde
	Handelsgartneri		Annet spesialområde		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Boligbebyggelse		Høydekurve		

Tegnforklaring

	Sluk		Kumlokk		Matrikkelnummer
	MatrikkelnummermedSnr	A	Bygg og anlegg		• Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Masteomriss
	Trase		Flaggstang		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus		Annen næring
	Steingjerde		Annet gjerde		MurFrittstående
	Loddrett mur		Hekk		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Trapp
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Teiggrense
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Gang- og sykkelveg		Veg
	Høydekurve		Lekeplass		Park
	Bebygd område		Annet		



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler:
Direkte telefon:
Vår ref.: 09/32565
Arkiv: GBR-0148/0334
Deres ref.:

Dato: 18.12.2009

Telemark Vestfold Entreprenør AS
postboks 2827

3702 SKIEN

Olsrød-Døsserød, Felt B4 - 0148/0334 - 26 boliger - Ferdigattest

Tiltakshaver: Hus og
Hyttebygg AS
Søker: Telemark postboks 2827 3702 SKIEN
Vestfold
Entreprenør AS

Gbnr:
0148/0334/III

Gbnr. : 0148/0334
FUP-sak : 241/04
Jnr. : 06/12170
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : 26 boliger

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR
OVENNEVNTE BYGGEARBEID

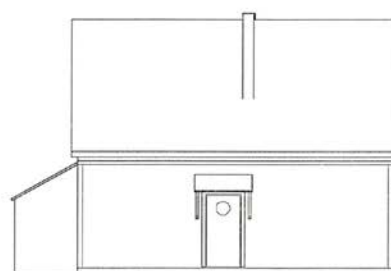

Vigdis Lockert
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

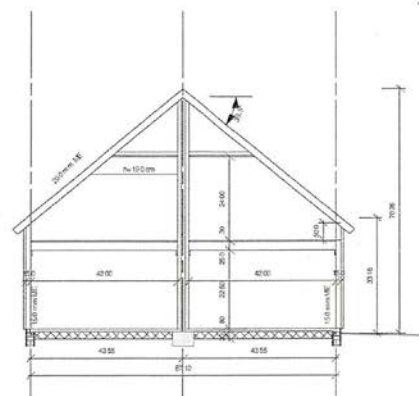
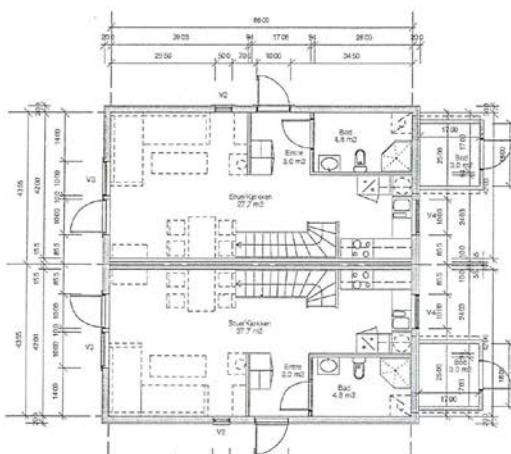
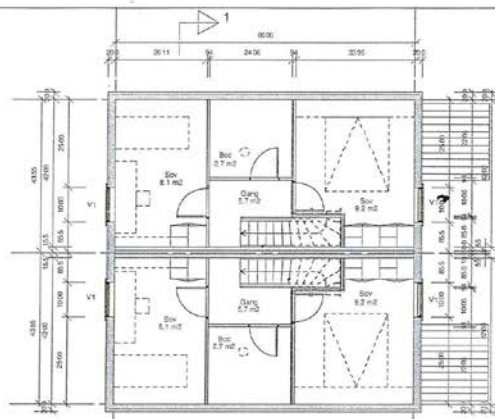


Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halvdan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

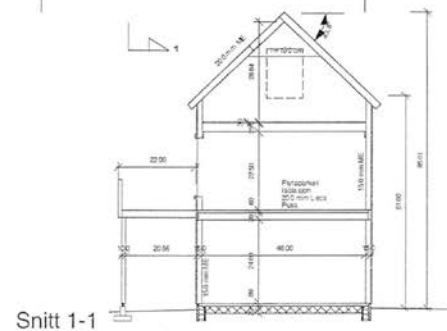
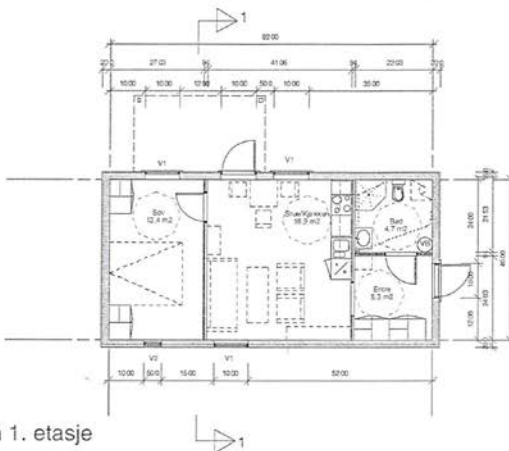
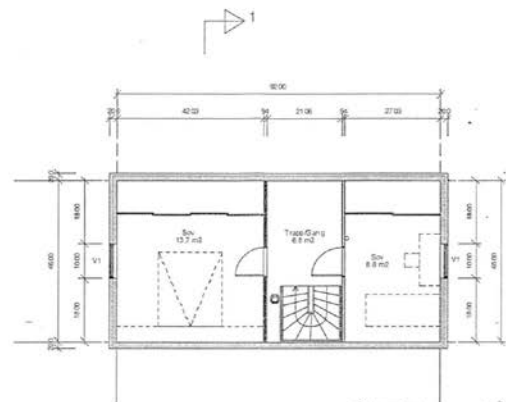
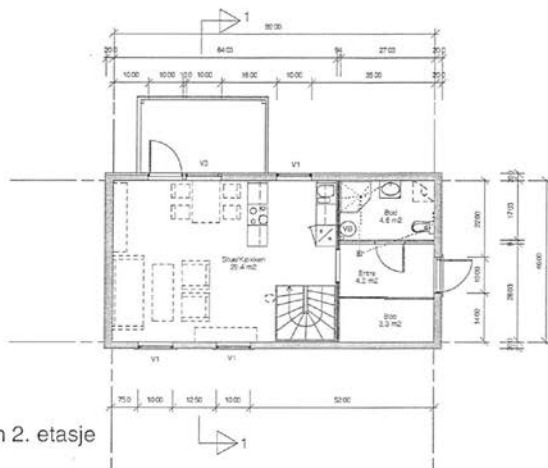
Bank:
Org.nr.



Rev.	Dato:	Tegn:			Sign.
Hus og Hyttebygg AS			Dato:	06.10.04	
HUS C2			MDI:	1:100	
			Prosjekt nr.:		
FASADER			Tegn nr.:	A-401	
			Kontaktperson:		
Hus og Hyttebygg AS			Godkjent av bygningssjefet i Tønsberg på vilkår		Sign.
			Godkjent		
			Teg. sak 241/104		



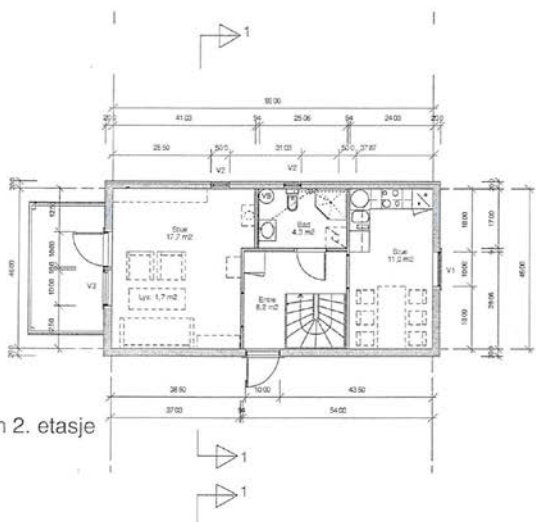
Ref.	Dato	Takst			Sign.
Hus og Hyttebygg AS HUS C2			Dato:	24.09.04	
			Mål:	1:100	
PLANER OG SNITT			Prosjekt nr.:		
			Tegn. nr.:	A-400	
Hus og Hyttebygg AS			Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår <i>Før</i> sak <i>241/04</i>		



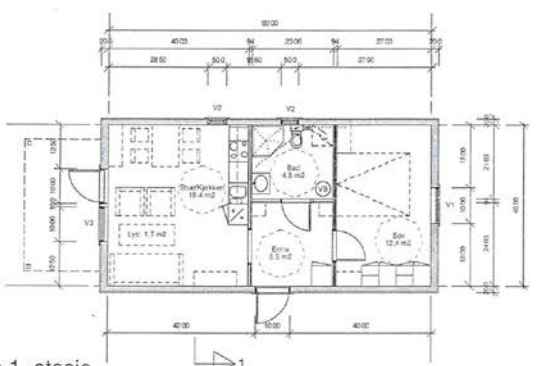
Ref.	Dato	Tegn		Sign.
Hus og Hyttebygg AS	Dato	15.09.04		
HUS A, Grete	Nr.	1:100		
	Prosjekt nr.			
PLANER OG SNITT	Tegn nr.	A-100		
Hus og Hyttebygg AS				

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår

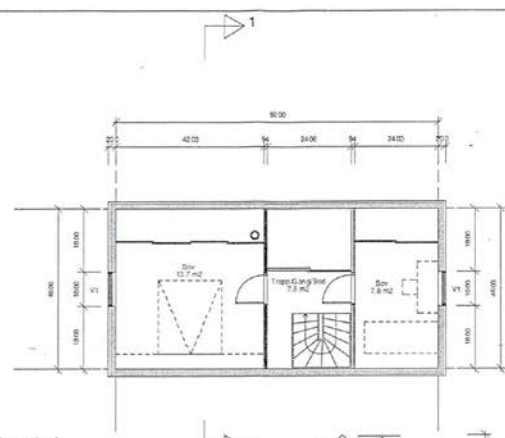
T.O.P. sak *24/104*



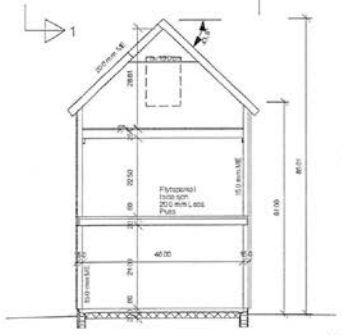
Plan 2. etasje



Plan 1. etasje



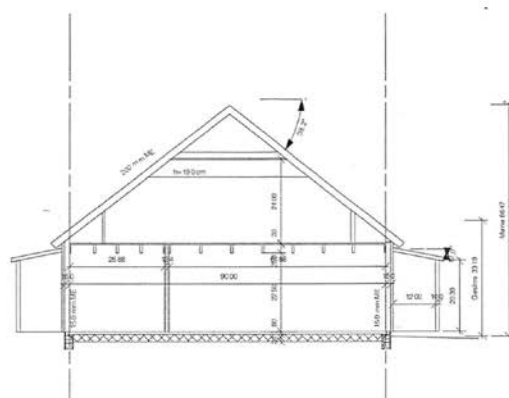
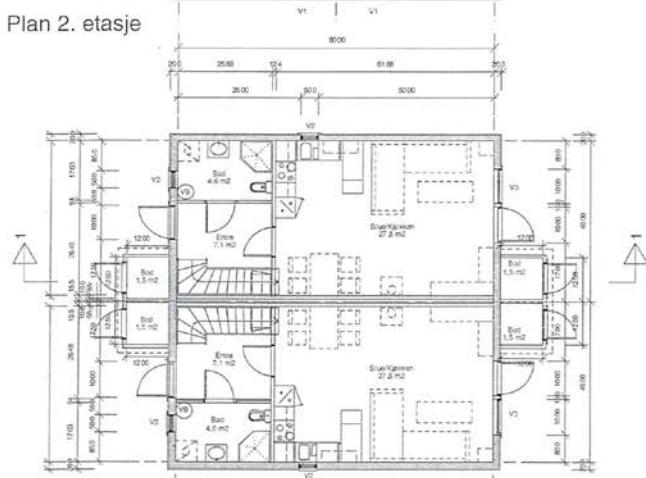
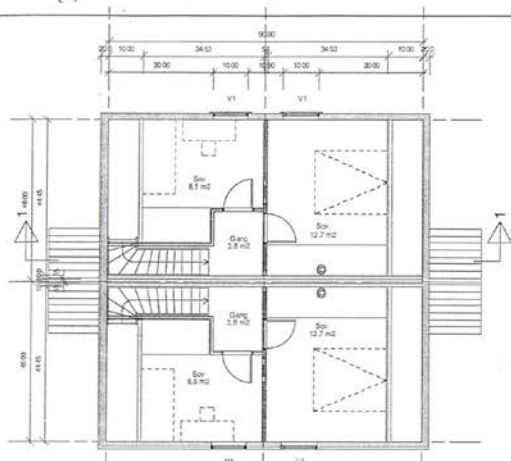
Plan loft



Snitt 1-1

E-2

Rev.	Dato	Tekst	Sign.
Hus og Hyttebygg AS			Dato: 15.09.04
HUS B, Hans			Mål: 1:100
PLANER OG SNITT			Prosjekt nr.: A-110
Hus og Hyttebygg AS			Tegn. nr.: E-2
Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår			Godkjent
Fup sak 241/04			



Plan:	Dato:	Tidsp:			Sign:
Hus og Hyttebygg AS			Dato:	24.09.04	
HUS C1			Mål:	1:100	
			Prosjekt nr.:		
PLANER OG SNITT			Teg. nr.:	A-300	
			Kontor:		
Hus og Hyttebygg AS			Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår		
			F&F sak 241/04		

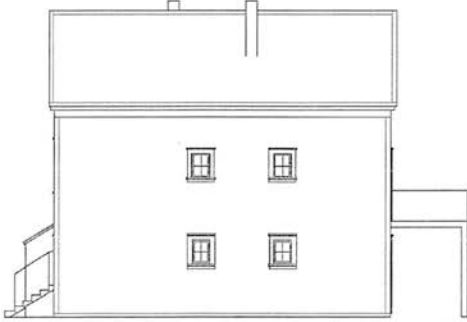
[illegible]

Godkjent av bygningssrådet
i Tønsberg på vilkår

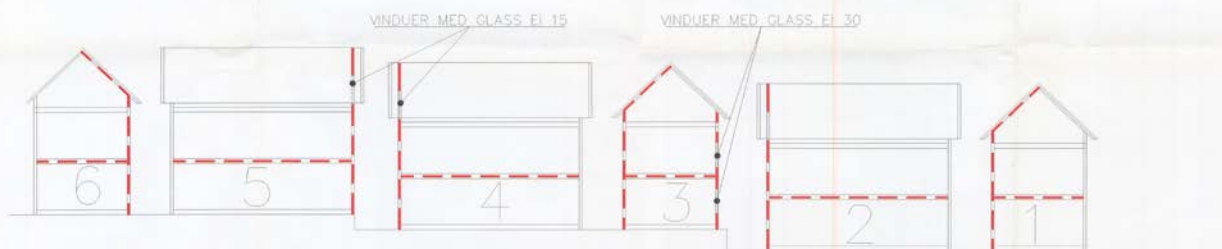








Ark. Grav. Tekst.		Dato 06.10.04 Mål 1:100 Prosjekt nr. Tegn nr. A-101 Godkjent
Hus og Hyttebygg AS HUS A, Grete		
FASADER		
Hus og Hyttebygg AS		Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår <i>F.Ø.</i> sak <i>24/04</i>



TEGNFORKLARING:

- BRANNKULL R 30
- BRANNKULL
- BRANNKULL

BRANNTÉKNISKE TILTAK 27.06.05

DØSSERØDGRENDA BRL

LENGDESNITT BYGG 1 - 5	DATE	27.06.05	18m
NORCONSULT AS	SKALA	1:200	A3
Stensgrimen 4	BLANK	LS - 01	
TØNSBERG	PROJEKT	4257700	
Tidspunkt: 10.01.05 10.05.05 10.05.05 10.05.05			



Nabolagsprofil

Døsserødveien 40B - Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Åsenveien Linje 118	5 min	0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min	2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min	

Skoler

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	7 min	0.6 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	13 min	1.2 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	14 min	1.3 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	7 min	2.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	20 min	1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	9 min	3.1 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min	3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	11 min
--------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

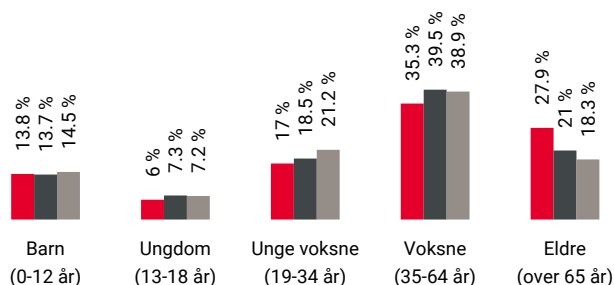
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Presterød/Sande	2 730	1 316
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presterød barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min	0.5 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år) 163 barn	8 min	0.7 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	7 min	0.6 km
Coop Extra Kilen	13 min	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 88/100



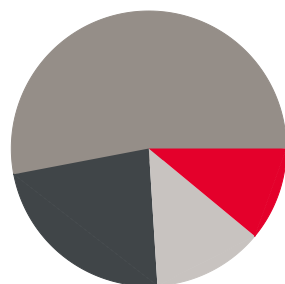
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Grevinneveien Presterødåsen Ballø...	7 min	
	Ballspill	0.6 km	
	Ballbinge Sandeåsen Skole	8 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
	SPREK Fritid Tønsberg	3 min	
	Level treningssenter	7 min	

Boligmasse



11% enebolig
23% rekkehus
53% blokk
13% annet

«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerte tomter, lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Olsrød senter

8 min



Boots apotek Olsrød

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



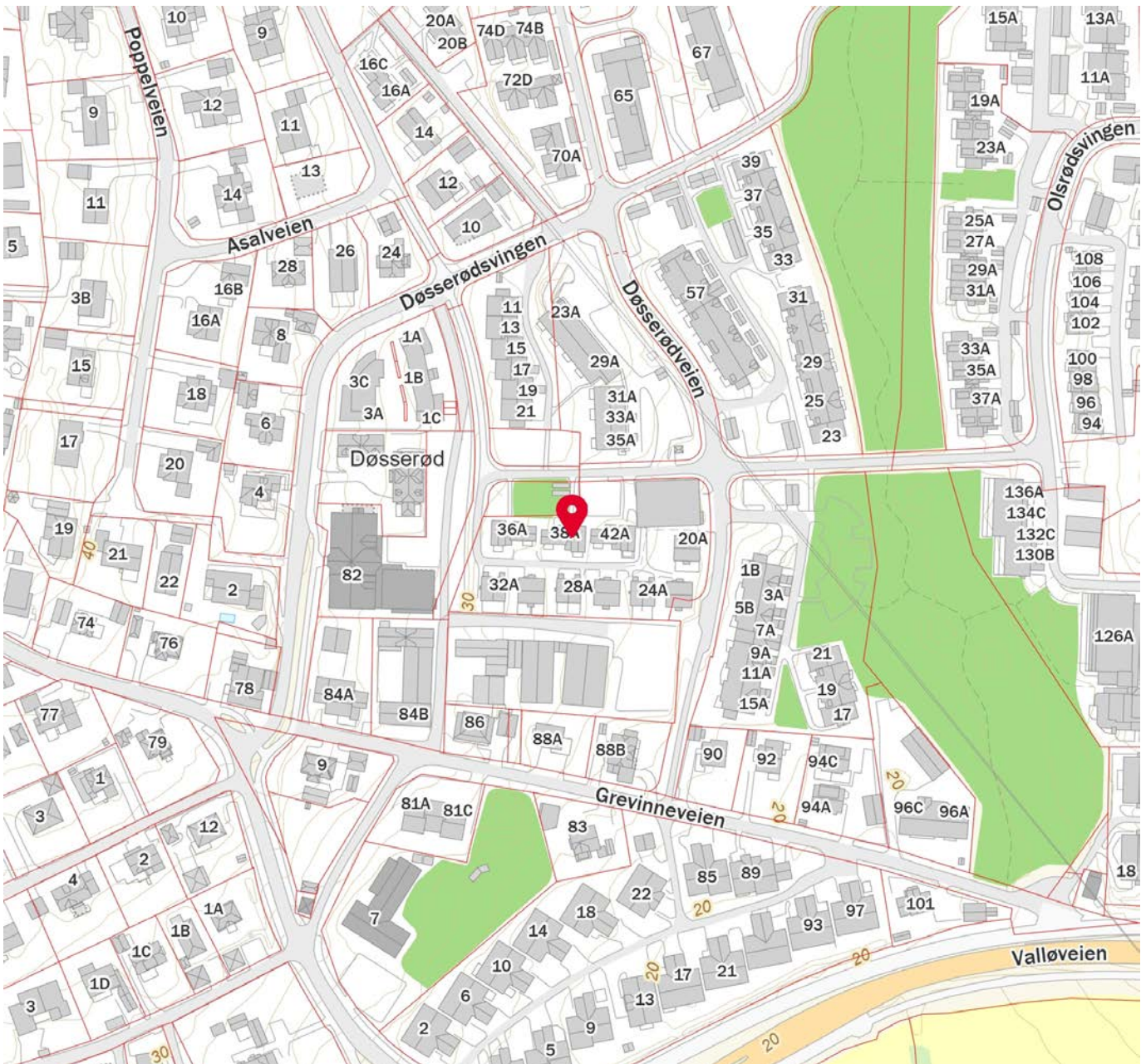
0%

44%

Presterød/Sande
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Døsserødveien 40B
3118 TØNSBERG**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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre