



aktiv.

Rønninglia 56A, 3153 TOLVSRØD

**Velholdt 2-roms leilighet i 1.
etasje, terrasse, utvendig bod -
Rolig og attraktivt boligområde**



Eiendomsmegler

John Erik Klinge

Mobil 470 20 360

E-post john.erik.klinge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 400 890,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 400 686,-
Felleskostn.: Kr 8 419,-
Selger: Mikael Gaup Nilsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Tomtstr.: 6876.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 178
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1312260009

Velholdt 2-roms leilighet i 1. etasje, terrasse, utvendig bod - Rolig og attraktivt boligområde

Velkommen til denne sjarmerende leiligheten i Rønninglia 56A, beliggende i det familievennlige området Skallevold i Tønsberg. Området er ideelt for barnefamilier med nærhet til skoler, barnehager og gode servicetilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og nabolaget byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark.

Leiligheten ligger i første etasje av en flermannsbolig fra 2004 og har et bruksareal på 55 m². Den inneholder entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og ett soverom. Kjøkkenet har innredning fra byggeår, mens gulv og vegger ble oppgradert i 2023. Uteplassen består av en terrasse på 8 m², perfekt for avslapning. Det følger også med en utvendig sportsbod på 5 m².

Velkommen på Visning!
Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 8 kvm

Leilighet i 1. etg.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Entre/stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

Utvendig sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6876.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Opparbeidet med hekk, plen og asfalterte gangstier.

Beliggenhet

Rønninglia 56A har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Skallevold i Tønsberg kommune. Området er kjent for sine rolige og etablerte boligområder med nærhet til

både natur, sjø og gode servicetilbud. Her bor du skjermet og fredelig, samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til flotte turområder, badeplasser og kyststi langs Oslofjorden. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du foretrekker turer i skog og mark, en løpetur langs sjøen eller late sommerdager på stranden.

Dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet, og det er enkel adkomst til både Tønsberg sentrum og E18 for pendlere. Tønsberg sentrum kan nås på få minutter med bil, og byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivforbindelser.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker en rolig hverdag i naturskjønne omgivelser - med byen innen komfortabel rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Brekkelia (Linje 116A, N116) ca. 0.5 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 7.1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 32 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra 2004. Eier opplyser at leiligheten ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2005. Til boligen følger det også med en utvendig sportsbod i felles rekke. Boligen og boden er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Det opplyses imidlertid at alle bygningsdeler er fra byggeår, med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. På bad det imidlertid observert at det ikke er synlig membran og klemring i sluk, og det mangler mansjett/membran rundt avløpsrør i vegg under servant. Dette kan føre til av gulv og vegg ikke er tett. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med

tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr. Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at trekledning sist ble vasket og malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Selger opplyser at vinduer ble utvendig malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023. Det er ytterdører i tre, fra byggeår. Terrasse i tre over terreng. Selger opplyser at det ble laget ny terrasse i 2017. Videre opplyser selger at leveggen ble malt på nytt i 2022. I 2024 ble terrassegulvet beiset.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det ble lagt nye laminatgulv i 2023. I 2023 ble også vegger malt på nytt. Ellers er overflater fra byggeår. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag.

VÅTROM

Bad fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er to sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i vegg. Fliser på gulv og vegger. Malte flater i tak.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv, fra 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i kjøkkenbenken. Det er rør-i-rør-system, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på badet, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår, plassert i kjøkkenbenken. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men selger opplyser at det ble skiftet noen kontakter på soverom i 2023. I 2023 ble det også skiftet noen lamper o.l. i stue.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent. Boligen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Drenering fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser. Tomten er tilnærmet flat. Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeåret. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid, da det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere kan imidlertid medføre økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom i beferdede områder. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer bærer preg av noe elde og slitasje, og det er avskalling av maling på innsiden av sprosser.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Selger opplyser at terrassegulvet noe misfarget.

Konsekvens/tiltak: Terrassegulvet bør overflatebehandles på nytt.

Andre utvendige forhold

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

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

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fuger på gulv i dusjsone er også noe misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre slitasje. Bom i gulvfliser bør følges opp, da dette kan føre til at fliser løsner over tid og øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjon.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke synlig membran eller klemring i sluk, noe som medfører usikkerhet om gulvet er tett. I skap under servant er det observert at det mangler mansjett/membran rundt avløpsrøret fra servant, noe som medfører usikkerhet om vegg er tett.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det bør utbedres membran og klemring rundt sluk for å sikre tett gulv. Det bør også etableres mansjett/membran rundt avløpsrøret fra servant for å sikre tett vegg. Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold av de ulike vannledningene. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner eller vedlikehold, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidige arbeider.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. På grunn av berederens alder bør det påregnes at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig, noe som kan medføre vannskader.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Tilgang til loft/takkonstruksjon er via en annen enhet, og derfor er konstruksjoner med lufting o.l. ikke vurdert.

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle forhold som kan medføre risiko for vanninntrenging eller fuktproblemer mot bygningen.

Helse, miljø og sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

I henhold til NVE- kartet ligger deler av tomten i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2023

Beskrivelse: Nye stikkontakter og lysbryter på soverom ihht maling. Byttet til svart design.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Beskrivelse: Byttet gulv og malt vegger samt innvendige dører i 2023.

Innhold

Leiligheten har beliggenhet i 1. etasje og inneholder følgende rom: Entre/stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Terrasse på 8 kvm.

Utvendig sportsbod medfølger også på 5 kvm.

Standard

Velkommen til en trivelig og velholdt leilighet i 1. etasje i en flermannsbolig fra 2004, ferdigstilt og tatt i bruk i 2005. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med normal slitasje i henhold til alder og bruk, og har de senere årene fått flere oppgraderinger som gir et moderne og innbydende preg.

Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig terrasse i tre, oppført i 2017. Leveggen ble malt i 2022, og terrassegulvet ble beiset i 2024 – her ligger alt til rette for fine dager utendørs.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter fra byggeår, ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Planløsningen gir en praktisk arbeidsflyt og god utnyttelse av plassen.

Innvendig har boligen gjennomgående pene overflater. Det ble lagt nye laminatgulv i 2023, samt nytt gulv på kjøkken i 2022. Veggene ble malt i 2023, og øvrige overflater består hovedsakelig av malte plater fra byggeår. Oppgraderingene bidrar til et lyst og moderne uttrykk.

Soverommet er av god størrelse med plass til både seng og garderobeløsning.

Badet er fra byggeår og er flislagt på gulv og vegger, med malte flater i tak. Rommet er innredet med servant, toalett og dusj, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk ventilasjon via ventil i vegg og to plastsluk. I tilstandsrapporten bemerkes det at det ikke er synlig membran og klemring i sluk, samt at det mangler mansjett/membran rundt avløpsrør i vegg under servant. Dette kan medføre risiko for at gulv og vegger ikke er fullstendig tette. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering.

Utvendig ble kledning og vinduer vasket og malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023, noe som gir bygget et velholdt og pent uttrykk.

Boligen fremstår som en praktisk og innbydende leilighet med god standard og flere oppgraderte overflater de senere år - perfekt for deg som ønsker en lettstelt og hyggelig bolig i 1. etasje med egen terrasse.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Det er montert ny servant i februar 2026.

2023:

- Selger opplyser at det ble lagt nye laminatgulv i 2023.
- I 2023 ble også vegger malt på nytt.
- selger opplyser at det ble skiftet noen kontakter på soverom i 2023.
- I 2023 ble det også skiftet noen lamper o.l. i stue.

2022:

- Det er laminat på gulv, fra 2022.
- Videre opplyser selger at leveggen ble malt på nytt i 2022.

2017:

- Selger opplyser at det ble laget ny terrasse i 2017.

2016:

- Det ble montert ny ventilasjonsmotor i 2016.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- I 2024 ble terrassegulvet beiset.
- Ferdigstilt ladestasjon for elbil
- Asfaltert tre nye parkeringsplasser
- Satt opp midlertidige stolper og nummerert parkeringsplasser
- Satt opp hekk ved bygg nr 58
- Tatt ned skog på vår del av grensen
- Bestilt ny utelykt og sandkasse til strøsand
- Byttet ut lokk på to søppelcontainere

2023:

- Selger opplyser at trekledning sist ble vasket og malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023.
- Selger opplyser at vinduer ble utvendig malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel tv/internett inkl i felleskostandene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 561636

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår, plassert i kjøkkenbenken.

Informasjon om 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

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

400 889 (Andel av fellesgjeld)

2 390 890 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 400 686 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 409 586 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 412 386 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 623 711 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 494 845 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-

Tilbud om 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

- Totalbeløp felleskostnader: 8 419,17 kr pr. md.
- Finanskostnad: 4 149 kr pr. md.
- Felleskostnad: 3 716,28 kr pr. md.
- Kabel-tv: 553,89 kr pr. md.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 419

Andel Fellesgjeld

Kr 400 890

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Andel fellesformue

Kr 24 722

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

986454667

Andelsnummer

1

Om borettslaget

BASBERGGRENDA BORETTSLAG (org.nr. 986454667) er et borettslag i Tønsberg kommune. Borettslaget består av 36 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/3255>.

Pågående saker:

- Ferdigstilt ladestasjon for elbil
- Asfaltert tre nye parkeringsplasser
- Satt opp midlertidige stolper og nummerert parkeringsplasser
- Satt opp hekk ved bygg nr 58
- Tatt ned skog på vår del av grensen
- Nedbetalt lån på 815 000,-
- Bestilt ny utelykt og sandkasse til strøsand
- Byttet ut lokk på to søppelcontainere
- Styret ønsker avstemming om borettslaget skal tinglyse parkeringsplasser til faste leiligheter.
- Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.
- Styret har vedtatt å øke garasjeleien fra kr 400 tilbake til kr 650,- fra 01.01.2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11495224 5, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03-02-2026: 3.46% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 03-02-2026: kr 8405012.00

Andel av saldo: kr 212102.88

(siste termin 01-07-2035)

Fastrente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 11496838 1, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03-02-2026: 4.16% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 03-02-2026: kr 2807966.00
Andel av saldo: kr 70857.49
(siste termin 01-01-2031)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208201034, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03-02-2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 03-02-2026: kr 1535069.00
Andel av saldo: kr 38733.99
(siste termin 30-03-2033)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208711555, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03-02-2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 03-02-2026: kr 119447.00
Andel av saldo: kr 3110.24
(siste termin 30-12-2026)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208711563, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03-02-2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 271
Saldo per 03-02-2026: kr 2922007.00
Andel av saldo: kr 76085.13
(siste termin 30-09-2048)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

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 - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe husdyr etter at man har flyttet inn. I så fall må det foreligge en spesiell tillatelse fra styret. Har man allerede hund eller katt når man flytter inn, kan man beholde den. Styret kan vedta at dyrehold skal tillates. Det anbefales allikevel at avgjørelsen blir tatt i generalforsamlingen som er lagets øverste myndighet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 178 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 1 i BASBERGGRENDA BORETTSLAG med orgnr. 986454667

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/89/178:

18.12.2000 - Dokumentnr: 16559 - Erklæring/avtale
Fortau skal være tilgjengelig for almenheten, bestemmelser ang. vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2004 - Dokumentnr: 15905 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Hjemmelshaver til denne eiendom har drift og vedlikeholdsplikt for fortau og parkeringsplass. Se skjøte.
Overført fra: Knr:0704 Gnr:89 Bnr:209

28.02.2005 - Dokumentnr: 2753 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:89 Bnr:178

Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GBnr. 89/209 har rett til drift og vedlikehold av privat
VA-anlegg.
Bestemmelse om adkomstrett for allmen ferdsel.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0704 Gnr:89 Bnr:209 m.fl.

29.06.2005 - Dokumentnr: 8657 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

28.02.2005 - Dokumentnr: 2753 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:89 Bnr:178
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GBnr. 89/209 har rett til drift og vedlikehold av privat VA-anlegg.
Bestemmelse om adkomstrett for allmen ferdsel.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0704 Gnr:89 Bnr:209 m.fl.

Alle husstander på denne eiendom har plikt til å være medlem av Velforeningen for
Basberggrønningen Nord og betale det til enhver tid gjeldende innmeldingsgebyrer/
medlemsavgift. Kommunen har rett til fremtidig vedlikehold av kommunal VA-ledning
over eiendommen. Ledningen ligger under stien langs grensen mot g.nr. 89/179.
Hjemmelshaver til denne eiendom har drift og vedlikeholdsplikt over fortau og
parkeringsplasser langs eiendommens grense mot Rønninglia.

G.nr. 89/209 har rett til drift og vedlikehold av privat VA-anlegg over denne eiendom.

Sti på denne eiendom i sydvest - langs grense mot 89/179 skal være åpen for allmen
ferdsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27/9-2011 vedr. garasje.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29/10-2004 vedr. nybygg 6-mannsbolig
og frittstående bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.10.2004.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private
stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Basberggrønningen nord (plan-ID 3905 56008). Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles gangareal, felles lekeareal og felles parkeringsplass.. 13.03.1996

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, med ikrafttredelse 03.04.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, og er i sin helhet også omfattet av arealformålet for ras- og skredfare.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H310 Ras- og skredfare i henhold til kommuneplanen.

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

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 0,-. 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

John Erik Klinge
Eiendomsmegler
john.erik.klinge@aktiv.no
Tlf: 470 20 360

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

02.03.2026

















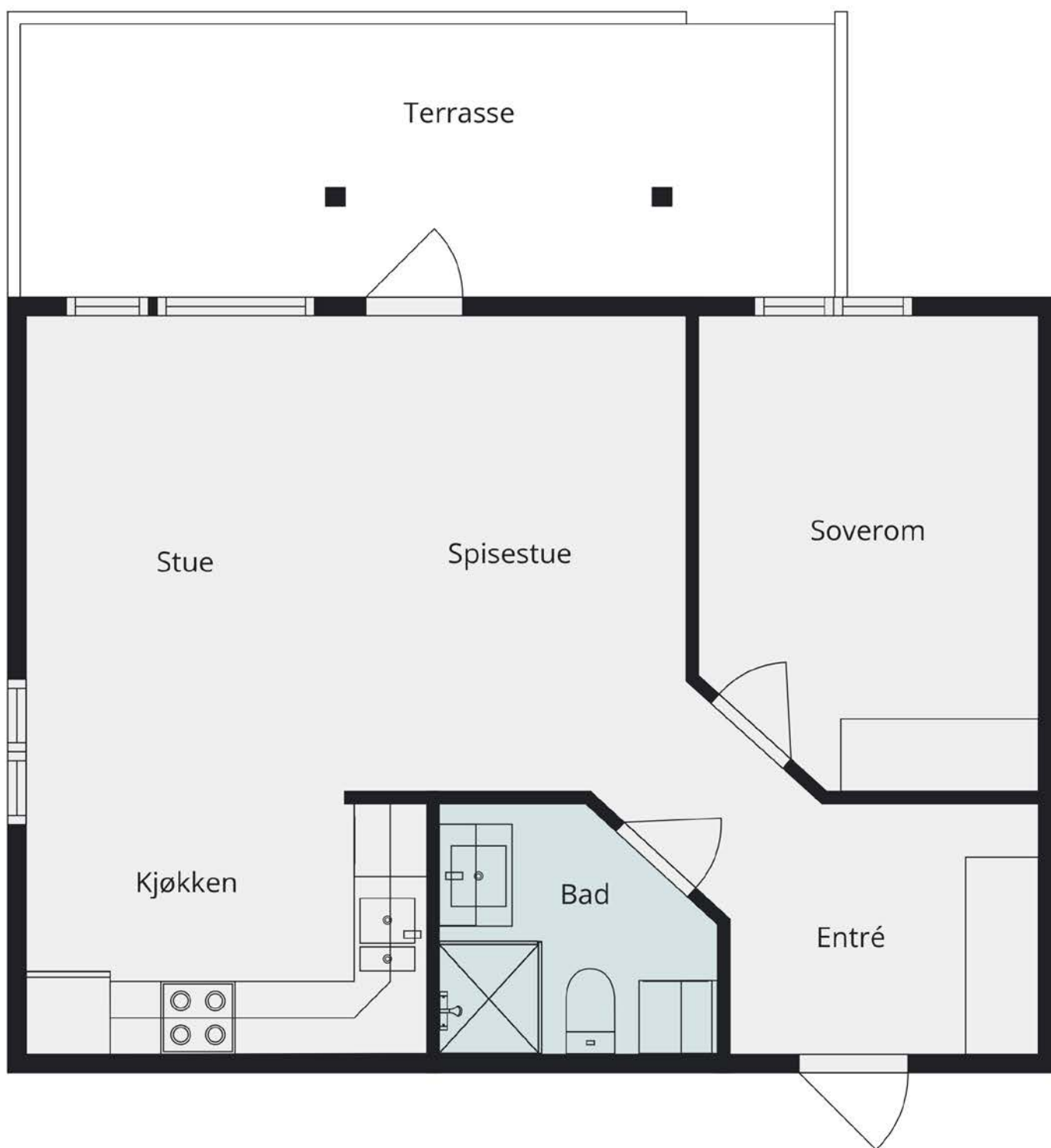


Soverommet er av god størrelse med plass til både seng og garderobeløsning.



















Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig



Rønninglia 56A , 3153 TOLVSRØD



TØNSBERG kommune



gnr. 89, bnr. 178



Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1629

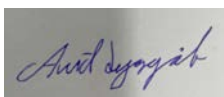
Referansenummer: OY5437

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

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

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra 2004. Eier opplyser at leiligheten ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2005. Til boligen følger det også med en utvendig sportsbod i felles rekke. Boligen og boden er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Det opplyses imidlertid at alle bygningsdeler er fra byggeår, med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. På bad det imidlertid observert at det ikke er synlig membran og klemring i sluk, og det mangler mandsjett/membran rundt avløpsrør i vegg under servant. Dette kan føre til av gulv og vegg ikke er tett. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at trekledning sist ble vasket og malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Selger opplyser at vinduer ble utvendig malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023. Det er ytterdører i tre, fra byggeår.

Terrasse i tre over terreng. Selger opplyser at det ble laget ny terrasse i 2017. Videre opplyser selger at leveggen ble malt på nytt i 2022. I 2024 ble terrassegulvet beiset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det ble lagt nye laminatgulv i 2023. I 2023 ble også vegger malt på nytt. Ellers er overflater fra byggeår. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er to sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i vegg. Fliser på gulv og vegger. Malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv, fra 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i kjøkkenbenken. Det er rør-i-rør-system, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-

rør-systemet er plassert på badet, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår, plassert i kjøkkenbenken. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men selger opplyser at det ble skiftet noen kontakter på soverom i 2023. I 2023 ble det også skiftet noen lamper o.l. i stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Boligen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Drenering fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser. Tomten er tilnærmet flat.

Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeåret. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

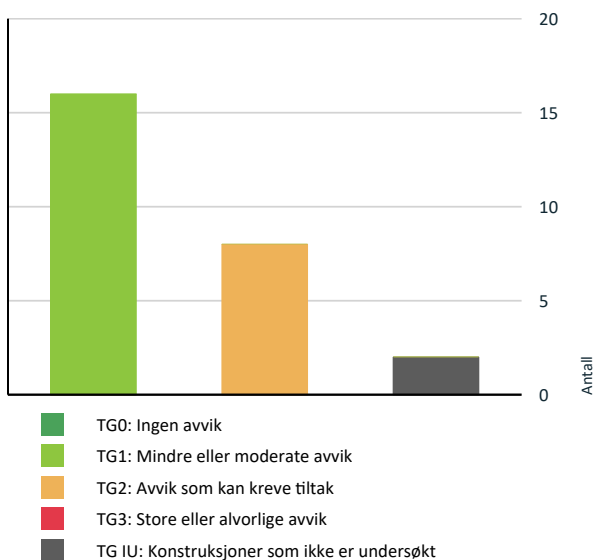
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utvendig sporstbod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Dette er en leilighet som er organisert i borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold



! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at trekledning sist ble vasket og malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilgang til loft/takkonstruksjon er via en annen enhet, og derfor er konstruksjoner med lufting o.l. ikke vurdert.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med dobbelkrummet betongstein. Takteking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot i stige. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid, da det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere kan imidlertid medføre økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom i beferdede områder. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

! TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Selger opplyser at vinduer ble utvendig malt av fagfolk i regi av borettslaget i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer bærer preg av noe elde og slitasje, og det er avskalling av maling på innsiden av sprosser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



! TG 1 Dører

Ytterdører i tre, fra byggeår. Det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre over terreng. Selger opplyser at det ble laget ny terrasse i 2017. Videre opplyser selger at leveggen ble malt på nytt i 2022. I 2024 ble terrassegulvet beiset. Terrassen var snødekt på befaringsdagen, og den er derfor ikke grundig vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at terrassegulvet noe misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassegulvet bør overflatebehandles på nytt.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det ble lagt nye laminatgulv i 2023. I 2023 ble også vegger malt på nytt. Ellers er overflater fra byggeår.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er to sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i vegg. Fliser på gulv og vegger. Malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fuger på gulv i dusjsone er også noe misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre slitasje. Bom i gulvfliser bør følges opp, da dette kan føre til at fliser løsner over tid og øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran eller klemring i sluk, noe som medfører usikkerhet om gulvet er tett. I skap under servant er det observert at det mangler mansjett/membran rundt avløpsrøret fra servant, noe som medfører usikkerhet om veggene er tett.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør utbedres membran og klemring rundt sluk for å sikre tett gulv. Det bør også etableres mansjett/membran rundt avløpsrøret fra servant for å sikre tett vegg. Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert ny servant i februar 2026. Ellers er innredning fra byggeår.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende tekniske konstruksjoner, som varmtvannsbereider, samleskap samt vann- og avløpsrør. Det ble imidlertid foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling ble utført fra kjøkkenet, i bunn av tresvill mot bad.

KJØKKEN

ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv, fra 2022.



ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor til anlegget er plassert i skap over komfyr. Det ble montert ny ventilasjonsmotor i 2016.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i kjøkkenbenken. Det er rør-i-rør-system, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på badet, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkursene på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold av de ulike vannledningene. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner eller vedlikehold, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidige arbeider.

Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra byggeår, plassert i kjøkkenbenken. Ekspansjonsventil er korrekt tilkoblet avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. På grunn av berederens alder bør det påregnes at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig, noe som kan medføre vannskader.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men selger opplyser at det ble skiftet noen kontakter på soverom i 2023. I 2023 ble det også skiftet noen lamper o.l. i stue.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei I 2023 ble det montert nye stikkontakter og lysbryter på soverom, dette arbeidet ble utført som egeninnsats av selger. I stue ble det i samme periode skiftet noen lamper o.l., dette arbeidet ble også utført som egeninnsats, men med bistand fra fagkyndig. Opplysninger er gitt av selger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på de deler av EL- anlegget som er fra byggeår, men det mangler samsvarserklæring på arbeid utført i 2023. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, 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 Som følge av alder, egeninnsats og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Boligen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Det ble ikke observert setninger i bygget på befaringsdagen, og byggegrunnen fremstår derfor som stabil.

TG I Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen, noe som indikerer at dreneringen ivaretar sin hovedfunksjon. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

TG II Terrenghold

Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle forhold som kan medføre risiko for vanninntrenging eller fuktproblemer mot bygningen.

TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeåret. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I henhold til NVE- kartet ligger deler av tomten i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk 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

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50			50	8
SUM	50				8
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Utvendig sporstbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig	50	0
Utvendig sporstbod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Mikael Gaup Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	89	178		0	6876.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rønninglia 56A

Hjemmelshaver

Basberggrenda Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986454667			Nilsen Mikael Gaup

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Bygninger på eiendommen

Utvendig sporstbod



Anvendelse

Byggeår

2004

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Utvendig sportsbod, 2004. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er boddør i tre, fra 2021. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger for boligen og sportsbod	06.02.2004		Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse.	29.10.2009		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

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.

Skadegjører: 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

Rønninglia 56A, 3153 TOLVSRØD

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258220

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22191462

Gårdsnummer

89

Bruksnummer

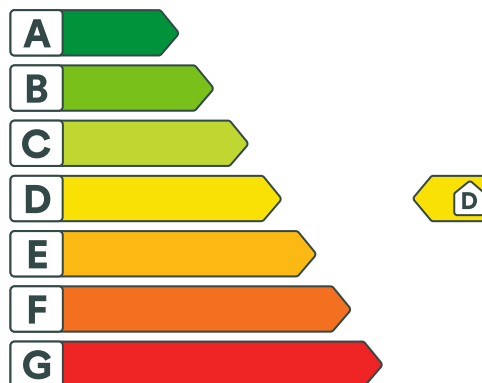
178

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

224,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

229,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 470 kWh



Rønninglia 56A, 3153 TOLVSRØD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rønninglia 56A, 3153 TOLVSRØD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mikael Gaup Nilsen

Boligen

Rønninglia 56A

3153 TOLVSRØD

3905-89/178/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter og lysbryter på soverom ihht maling. Byttet til svart design.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Byttet gulv og malt vegger samt innvendige dører i 2023.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Rønninglia 56A - Nabolaget Skallevoid - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brekkelia Linje 116A, N116	6 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	16 min 7.5 km

«Koselig miljø for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

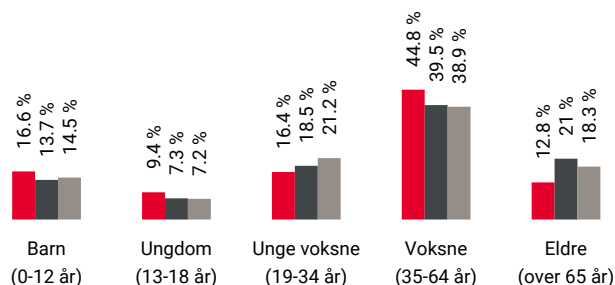
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skallevoid	1 083	468
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.6 km
Ringshaug barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke	8 min
Coop Extra Tolvsrød PostNord	7 min 3.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

⚽ Basberggrønningen	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Ringshaug Skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🚴 Level treningssenter	8 min	🚗
🚴 Pro Gym Vallø	9 min	🚗

Boligmasse



68% enebolig
7% rekkehus
7% blokk
17% annet

«Rolig og flott nabolag med masse flotte mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tolvsrød Senter

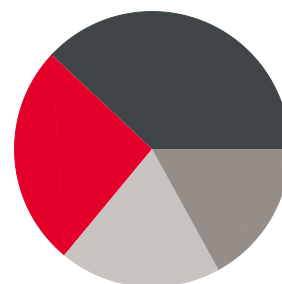
7 min 🚗



Boots apotek Tolvsrød

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



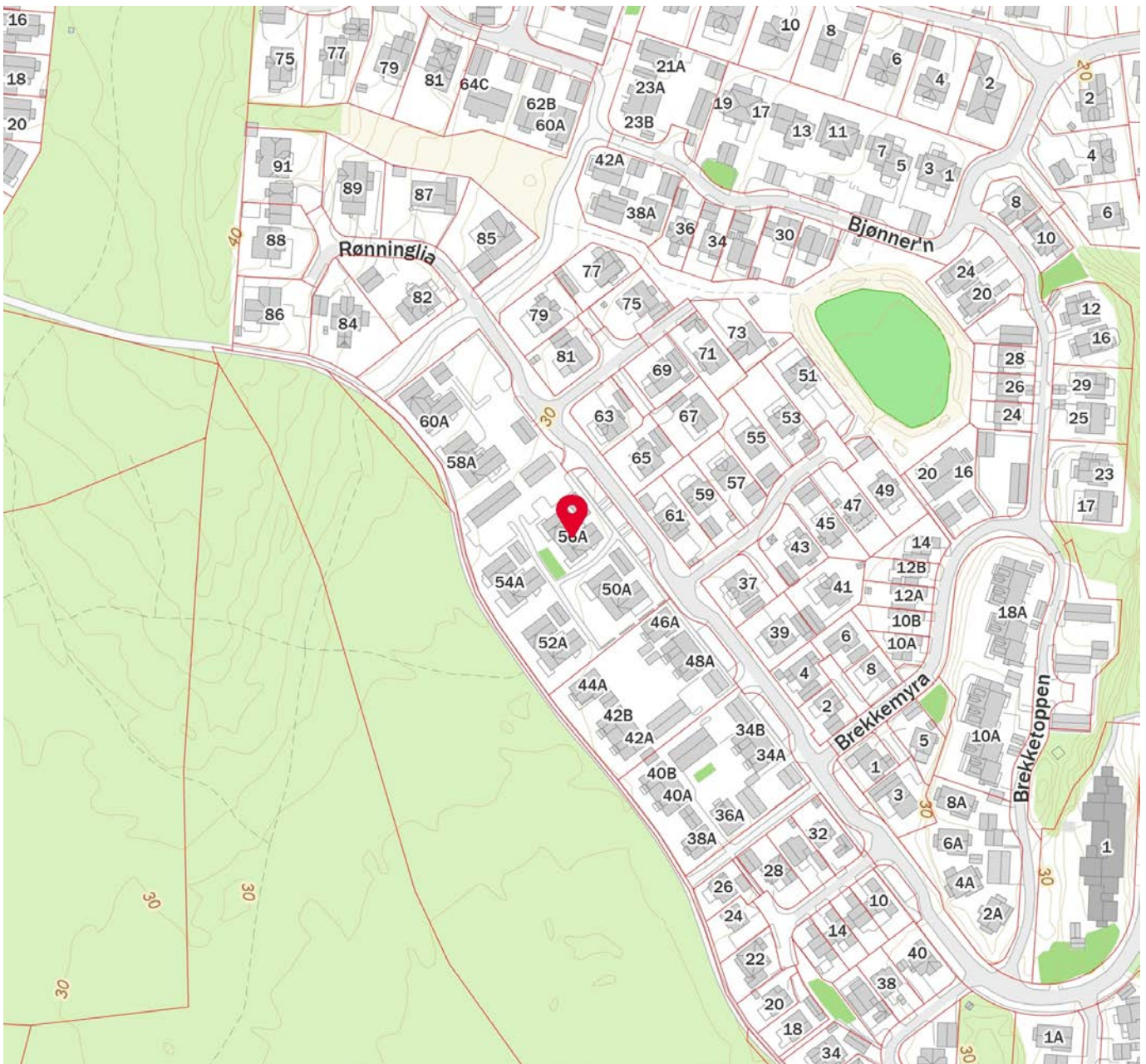
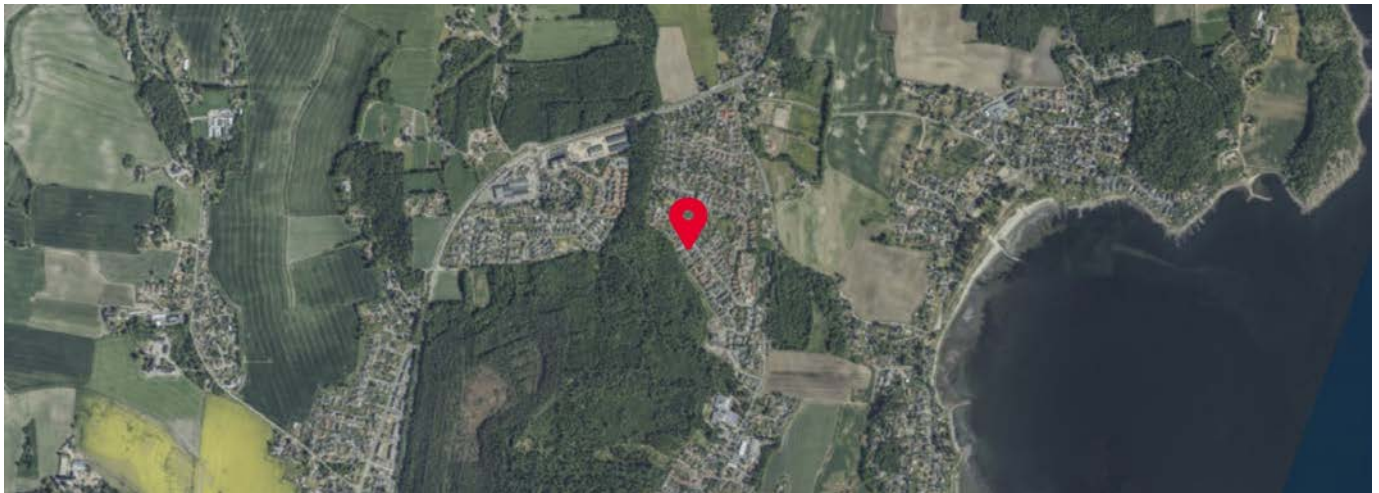
0%

44%

Skallevold
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedtekter

For Basberggrenda borettslag org nr 986454667

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.12.2003, endret 26.3.2007, endret 29.4.2013 og sist endret 27.6.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Basberggrenda 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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Styret gis fullmakt til å godkjenne terrasser bygget på bakkeplan.

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 vedlikeholdsplikt

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2- to andre medlemmer med 3 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.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Det skal være trivelig å bo i borettslag! Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal først og fremst sikre borettslaverne ro, orden og først og fremst hygge i og rundt hjemmene!

Hver enkelt borettslaver kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle trives. Som alle andre steder gjelder det selvfølgelig også i borettslag at man tar hensyn til sine naboer.

Her er noen enkle regler:

Etter kl 2300 må TV, radio og stereoeanlegg dempes, slik at det ikke forstyrrer naboene dine. Det er en selvfølge at alle får sin nattesøvn !

Det er vel et naturlig ønske for alle at felles utearealer blir holdt pene og ryddige ved at plenen blir klipt og innkjørslene holdt ryddige. Alle har likt ansvar for dette, og det bidrar til å høyne kvaliteten betraktelig i laget ditt!

KLESVASK

Man bør søke å unngå å la klesvask henge ute på felles tørkesnor på søn- og helligdager, og ellers ta den inn på kvelden de øvrige dager.

PARKERING

Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området. **Bileiere skal i størst mulig grad plassere sine kjøretøy på parkeringsplassene eller i garasjen for de som har det.**

Det er ikke tillatt å parkere bilhengere, campingvogner, båthengere eller ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom.

SANITÆRANLEGG

Her som alle andre steder gjelder at bind, bleier, kaffegrut etc selvfølgelig ikke må kastes i toalettet. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre borettslaget, dvs. samtlige andelseiere, store merutgifter. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket det hvis det er påviselig.

HUSDYR

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe husdyr etter at man har flyttet inn. I så fall må det foreligge en spesiell tillatelse fra styret. Har man allerede hund eller katt når man flytter inn, kan man beholde den. Styret kan vedta at dyrehold skal tillates. Det anbefales allikevel at avgjørelsen blir tatt i generalforsamlingen som er lagets øverste myndighet.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3255

BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BASBERGGRENDEN 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:

19. mai 2025 kl. 18:00, Solsikken Barnehage.

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.

Annen informasjon

Styret ønsker avstemming om borettslaget skal tinglyse parkeringsplasser til faste leiligheter. Det kommer informasjon ang parkering, elbil vedtekter, måking og div som påvirker fellesskapet.

Dugnad er lagt til lørdag 24.05.25, vi går gjennom plan.

Vi i styret tenker det er viktig for beboere å delta på både dugnad og general forsamling. General forsamlinger er øverste organ i et borettslag og en god mulighet for å dele meninger og stille spørsmål.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BASBERGGRENDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Even Birkelund Bjørn foreslått. Som protokollvitner ble Mikael Gaup og Truls Smee foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap_3255.pdf

2. Årsregnskap 2024_3255.pdf

3. Revisjonsberetning_3255.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Philip Grov
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Mikael og Birgitte fortsetter dette i 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Birgitte Samsing

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mikael Nilsen
-

Styrets årsrapport

Årsrapport Basberggrenda Borettslag 2024/25

1. Ferdigstilt ladestasjon for elbil
2. Asfaltert tre nye parkeringsplasser
3. Satt opp midlertidige stolper og nummerert parkeringsplasser
4. Satt opp hekk ved bygg nr 58
5. Tatt ned skog på vår del av grensen
6. Nedbetalt lån på 815000.-
7. Økt garasjeleien fra 400.- til 650.-
8. Gjennomført styremøter, budsjettmøte og årsregnskap
9. Bestilt ny utelykt og sandkasse til strøsand
10. Byttet ut lokk på to søppelcontainere
11. Dugnad gjennomføres mai 2025

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 35 945,-.

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 estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Styret har vedtatt å øke garasjeleien fra kr 400 tilbake til kr 650,- fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 454 667, KUNDENR. 3255

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.		1 337 497	275 592
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		965 850	-601 581
Tilbakeføring av avskrivning	13	57 100	57 100
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-78 880	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 243 524	-1 392 441
Innsk. øremerk. bankkto		-2 098	-1 173
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 301 552	1 061 905
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		35 945	1 337 497

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 072 337	2 226 263
Kortsiktig gjeld	-1 036 392	-888 766
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	35 945	1 337 497

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 454 667, KUNDENR. 3255

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 654 597	3 503 458	3 558 000	3 780 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 654 597	3 503 458	3 558 000	3 780 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-9 024	-9 165	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-57 100	-57 100	-57 100	-57 000
Revisjonshonorar	5	-6 413	-7 422	-6 500	-7 000
Andre honorarer		0	-4 000	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-152 930	-145 230	-154 000	-162 000
Konsulenthonorar	6	-14 070	-15 063	-10 000	-20 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-355 980	-2 017 248	-608 000	-553 000
Forsikringer		-315 579	-277 267	-304 982	-366 000
Kommunale avgifter	8	-521 803	-464 374	-509 550	-586 035
Energi/fyring		-9 811	-9 621	-25 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 936	-220 248	-228 502	-238 000
Andre driftskostnader	9	-127 173	-144 658	-97 050	-118 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 876 455	-3 438 455	-2 082 049	-2 195 285
DRIFTSRESULTAT		1 778 142	65 003	1 475 951	1 584 715
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 648	27 116	0	0
Finanskostnader	11	-838 940	-693 700	-847 000	-842 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-812 292	-666 584	-847 000	-842 000
ÅRSRESULTAT		965 850	-601 581	628 951	742 715
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		965 850	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-601 581		

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 454 667, KUNDENR. 3255

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 670 578	38 670 578
Tomt		1 908 000	1 908 000
Andre varige driftsmidler	13	821 274	799 494
Miljøbankkonto, øremærket		65 168	55 399
SUM ANLEGGSMIDLER		41 465 020	41 433 471
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 448	17 964
Andre kortsiktige fordringer		0	5 749
Driftskonto OBOS-banken		1 024 000	1 876 761
Sparekonto OBOS-banken		27 889	325 789
SUM OMLØPSMIDLER		1 072 337	2 226 263
SUM EIENDELER		42 537 357	43 659 734
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		15 527 030	14 561 180
SUM EGENKAPITAL		15 530 630	14 564 780
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	17 159 631	19 403 155
Borettsinnskudd	15	8 749 000	8 749 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	61 704	54 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 970 335	28 206 188
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		162 311	6 091
Påløpte renter		265 104	277 589
Påløpte avdrag		608 977	605 086
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 036 392	888 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 537 357	43 659 734
Pantstillelse	17	45 094 773	45 094 773
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 21.03.2025 Styret i Basberggrenda Borettslag

Birgitte Samsing/S/

Mikael Gaup Nilsen/S/

Truls Smee Landfald/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnader	1 967 316
Felleskostnader	1 422 000
Kabel-TV	215 568
Garasjeleie	48 000
Finansavregning	1 713
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 654 597

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 413.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 070
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-14 070
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Obos Prosjekt as	-18 750
---------------------------------------	---------

Hovedentreprenør I I-Farge as	-113 028
----------------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-131 778
---	-----------------

Drift/vedlikehold elektro	-86 563
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 894
-----------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-3 745
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-355 980
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-521 803
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 803
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-62 388
---------------------	---------

Snørydding	-41 183
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-672
--------------------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-400
--------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-1 095
-----------------------	--------

Reisekostnader	-515
----------------	------

Kontingenter	-18 000
--------------	---------

Bank- og kortgebyr	-2 431
--------------------	--------

Velferdskostnader	-490
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 173
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 690
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 958
------------------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	26 648
----------------------------	---------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-179 271
Renter og gebyr på lån Husbanken	-336 206
Renter og gebyr på lån Husbanken	-166 774
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-110 904
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-36 231
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-9 554
SUM FINANSKOSTNADER	-838 940

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	40 578 578
Utskilt tomteverdi	-1 908 000
SUM BYGNINGER	38 670 578

Tomten ble kjøpt i 2005

Gnr.89/bnr.178

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2011	1 142 094
Avskrevet tidligere	-342 600
Avskrevet i år	-57 100
	742 394
Ladebokser elbil	
Tilgang 2024	78 880
	78 880
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	821 274

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-57 100****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 19 223

-2 980 777

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2012 -3 569 092

Nedbetalt tidligere 1 698 016

Nedbetalt i år 155 474

OBOS-banken AS

-1 715 602

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2012	-955 853
Nedbetalt tidligere	280 456
Nedbetalt i år	675 397

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-700 000
Nedbetalt tidligere	506 832
Nedbetalt i år	193 168

0

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 3,46 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-18 720 000
Nedbetalt tidligere	8 822 101
Nedbetalt i år	733 629

-9 164 270

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2007	-9 360 000
Nedbetalt tidligere	5 594 385
Nedbetalt i år	466 633

-3 298 982

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-17 159 631
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-8 749 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-8 749 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-61 704
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-61 704
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 749 000
Pantelån	17 159 631
Påløpte avdrag	608 977
TOTALT	26 517 608

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

Bygninger	38 670 578
-----------	------------

Tomt

1 908 000

TOTALT	40 578 578
---------------	-------------------

Resultatanalyse 2024

Basberggrenda Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 654 597	3 558 000	-96 597	-3 %
Sum driftsinntekter	3 654 597	3 558 000	-96 597	-3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-9 165	-705	8 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Avskrivninger	-57 100	-57 100	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 413	-6 500	-87	1 %
Andre honorarer	0	-5 000	-5 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-152 930	-154 000	-1 070	1 %
Konsulenthonorar	-14 070	-10 000	4 070	-41 %
Kontingenter	-7 200	-7 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-355 980	-608 000	-252 020	41 %
Forsikringer	-315 579	-304 982	10 597	-3 %
Kommunale avgifter	-521 803	-509 550	12 253	-2 %
Energi/fyring	-9 811	-25 000	-15 189	61 %
TV-anlegg/bredbånd	-239 936	-228 502	11 434	-5 %
Andre driftskostnader	-127 173	-97 050	30 123	-31 %
Sum driftskostnader	-1 876 455	-2 082 049	-205 594	10 %
Driftsresultat	1 778 142	1 475 951	-302 191	-20 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	26 648	0	-26 648	100 %
Finanskostnader	-838 940	-847 000	-8 060	1 %
Res. finansinnt./-kostnader	-812 292	-847 000	-34 708	4 %
Årsresultat	965 850	628 951	-336 899	-54 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BASBERGGRENDA BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-26 17:44:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MEUIVF-5YOPN-U3088-QHI14-EVAVP-FGKZJ

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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

20 av 22

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 3255 Selskapsnavn: BASBERGGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986454667

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. september kl. 09:00 til 26. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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:

OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Landfald Kathrine Smee og Even Birkelund Bjørn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

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: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Birgitte Samsing (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Birgitte Samsing

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mikael Gaup Nilsen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

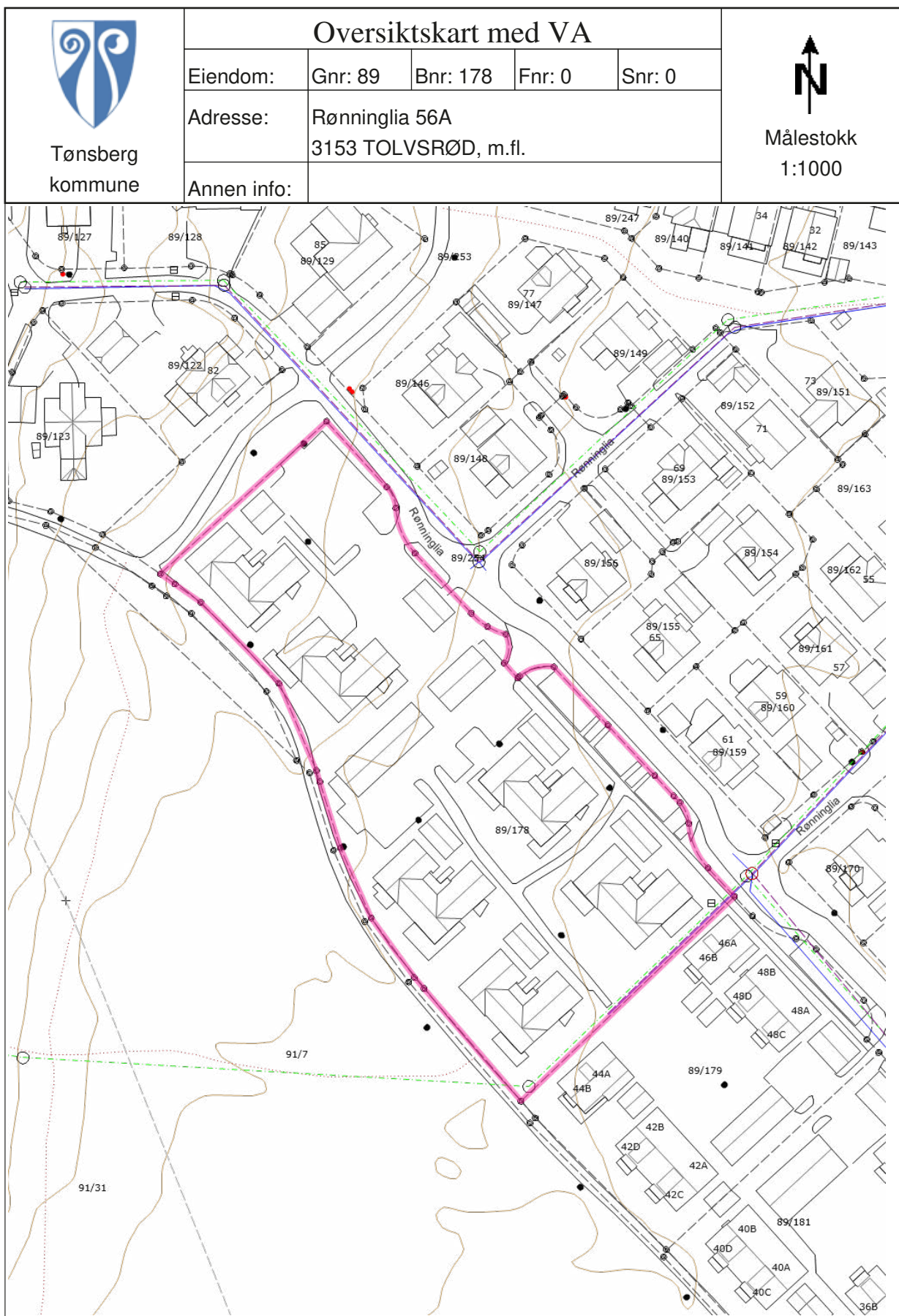
Mikael Gaup Nilsen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Beate Karterud /S/

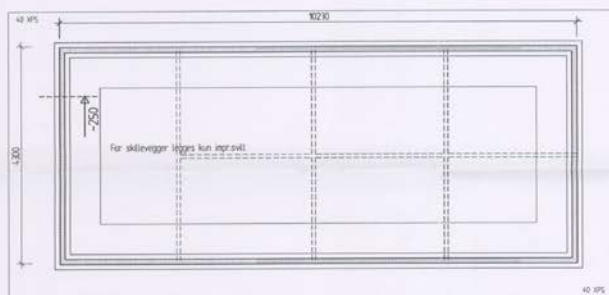
Protokollvite: Landfald Kathrine Smee /S/

Protokollvite: Even Birkelund Bjørn /S/

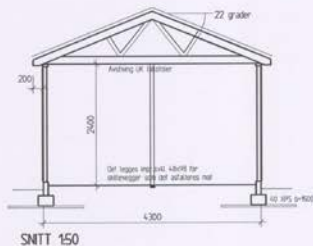


Tegnforklaring

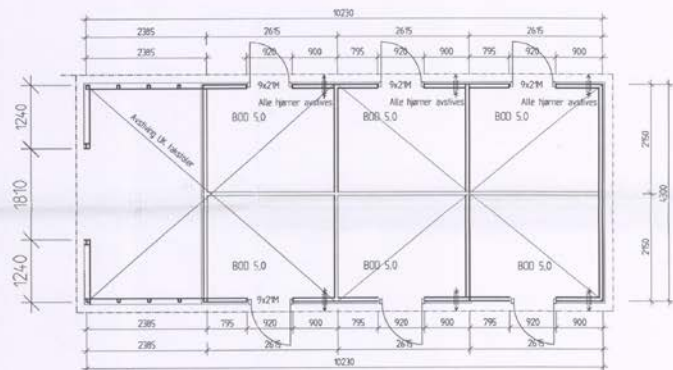
	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve



FUNDAMENTPLAN 150



SNITT 150



PLAN 150



FASADER 1100

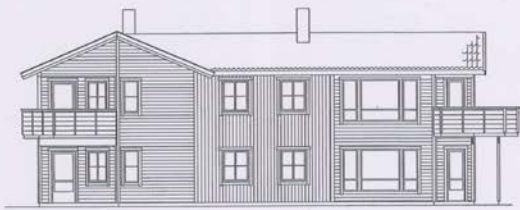


Godkendt projekteringsskema
1. udgave 2011
04/2011 mbl. 03/04/11

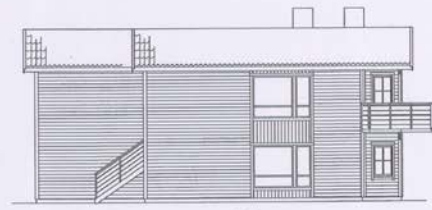
06.02.04
VERBODT E4

REV	FORVÆRNING	DATE	SEN
PROJEKT/TEGNING GLEJDER			
Basberggrøntningen Nord C2b			
Boder for bygg 1 og 2 m/renovasjon			
BYGGHOLT			MA 150/100
REGION ØST Tlf. 47500000			TEMA 150
REGION VESTFOLD Tlf. 33000000			FASL
REGION ØSTLAND Tlf. 35000000			KONT
REGION NORD Tlf. 30000000			
DATUM/REV			
DRAKKENBY	PROJEKT NR 405700	BYGN. TYPE	LØSN. 120
REV			

Godkjent av byggesektet
i Trondheim 08.10.03
04.02.04 ark. 01/04



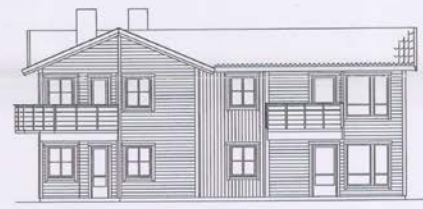
SØR



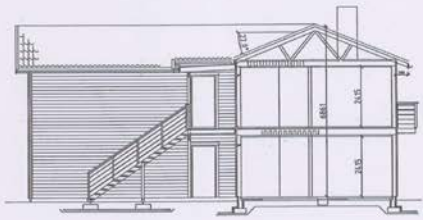
VEST



NORD



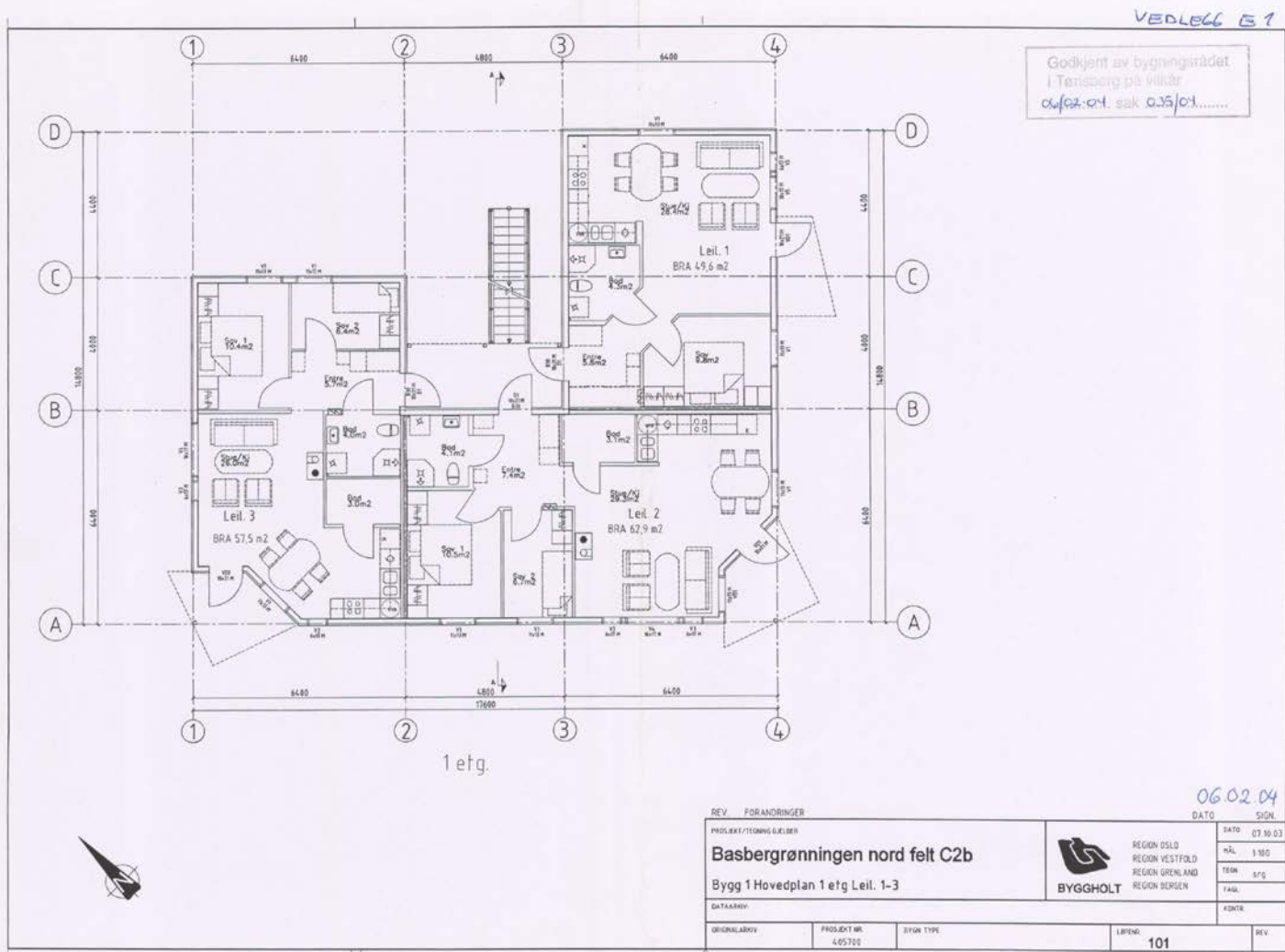
ØST



Snitt A-A

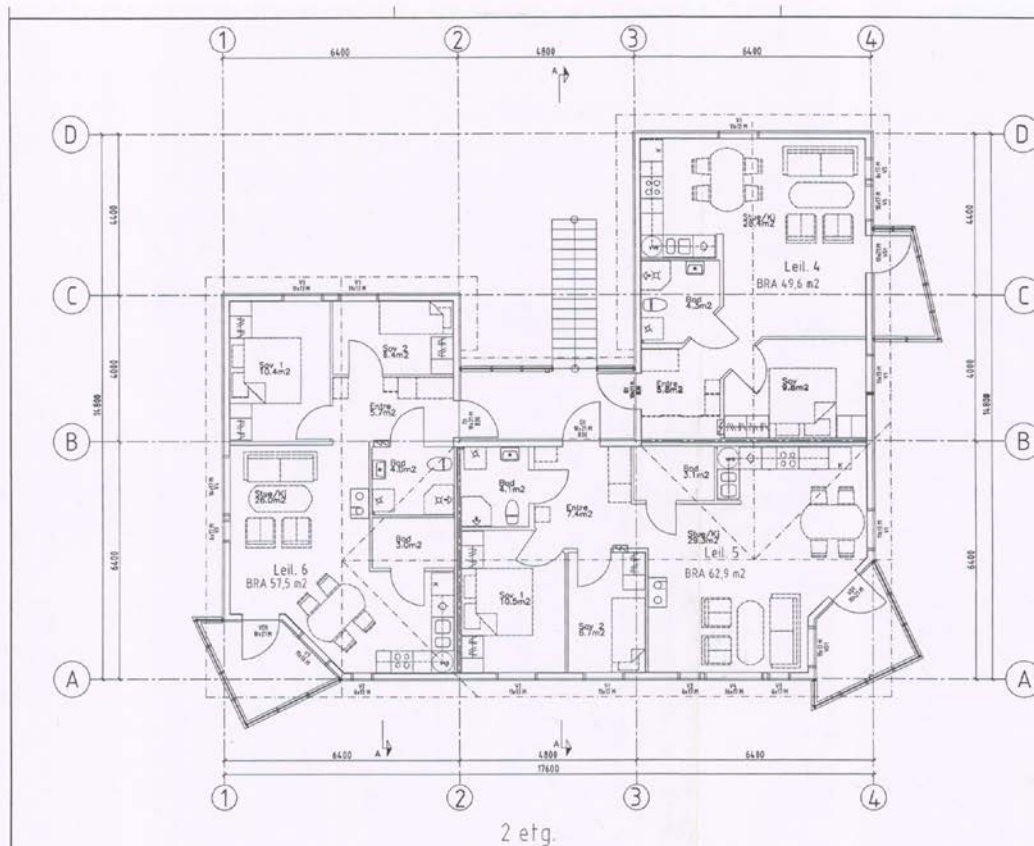
REV. FORANDRINGER		06.02.04
PROJEKT FØLGENDE GABLER		DATO
Basberggrøningen nord felt C2b		07.10.03
Bygg 1 Snitt og fasader Leil. 1-6		MÅL
		1:100
REGION ØST - TILF. KTHAB		TEK. SFG
REGION VESTFOLD - TILF. JØRUM		FAIG.
REGION ØSTLAND - TILF. JØLLØSE		KONT.
REGION NORDEN - TILF. SKIMSL		
BYGGHOLT		
DATASERIE:		
DRUKKAL. ARBEID	PROJEKT NR.	BYGG. TYPE
	405700	
		LØPENS
		103
		REV.

VENLIGT



VEDLEGG E2

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
04/02-04 sak 035/04.....



REV. FORANDRINGER		06.02.04	
PROJEKT/TEGNING GJELDER		DATO	SIGN
Basberggrønningen nord felt C2b			
Bygg 1 Hovedplan 2 etg Leil. 4-6			
DATAARKIV			
ORIGINALARKIV	PROJEKT NR. 405700	BYGN. TYPE	LIPST. 102
			REV.



REGION OSLO
REGION VESTFOLD
REGION GRENLAND
REGION BERGEN

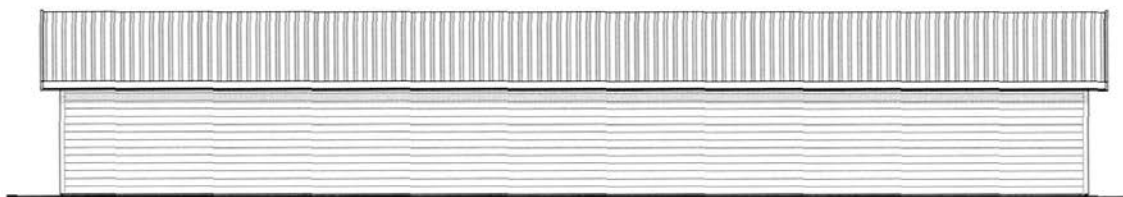
DATO	SIGN
07.10.03	
NÅL	1:100
TEKN	srg
FASL	
KONTR.	



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05.05.11 DFUB-sak 246/H



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDVEST

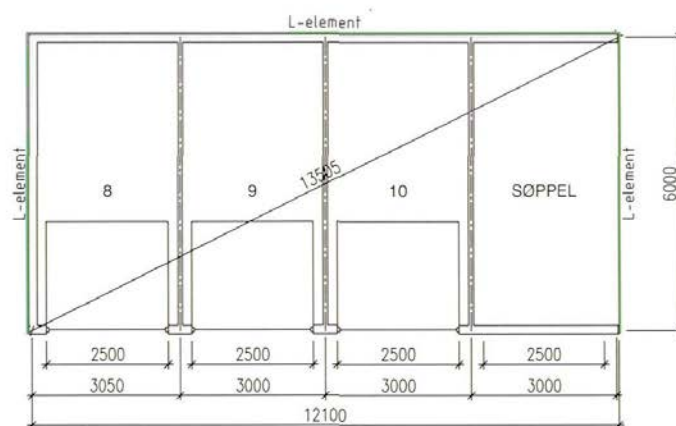


FASADER MOT NORDØST OG SYDVEST

E3

Prosjekt	Garasjer Basberggrenda BRL	Dato	08.09.2011
		Sist rev.	
Titel	Fasader garasje nr 1-7	Målestokk	1:100
TS Bygg AS		Tegningsnummer	A3.01
Solhøyveien 14			
3080 Holmestrand			

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG
OG ANLEGG
Gis Rende Groustad Asbjørnsen 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 25 53 Mobil: 924 29 088 Mail: dak.service@gmail.com



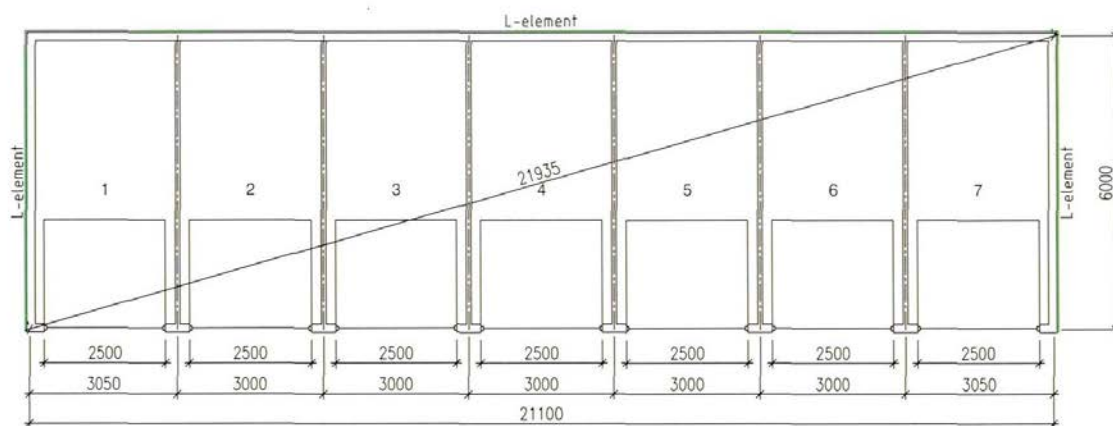
PLAN GARASJER NR. 8-10

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05/05-11 DFUB-sak 246/11

E4

Prosjekt		Dato	
Garasjer Basberggrenda BRL		08.09.2011	
Tittel		Sist rev.	
Plantegning garasje nr 8-10		Målestokk	
TS Bygg AS		1:100	
Solhøyveien 14		Tegningsnummer	
3080 Holmestrand		A2.01	

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG
OG AREALPLANER
Svein Færre Østland Adr. Sørrenga 15, 3257 Lunde
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 088 Mail: dak.service@gmail.com

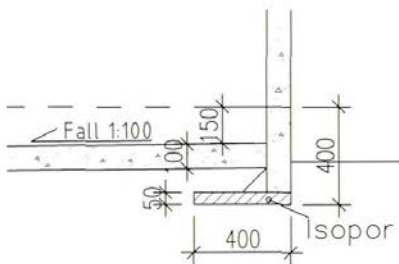
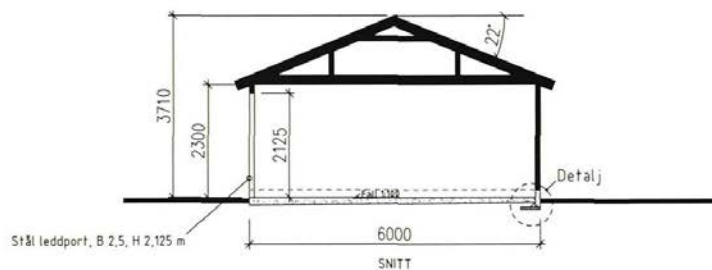


PLAN GARASJER NR. 1-7

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05.05.11 DFUB-sak 246/11

Prosjekt		Dato
Garasjer Basberggrenda BRL		08.09.2011
Tittel		Sist rev.
Plantegning garasje nr 1-7		Målestokk
		1:100
TS Bygg AS		Tegningsnummer
Solhøyveien 14 3080 Holmestrand		A2.01
 DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER Gro Færde Gundersen Ann-Svennsetra 15, 1057 Løren Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 20 068 Mail: dak.service@gmail.com		

E2



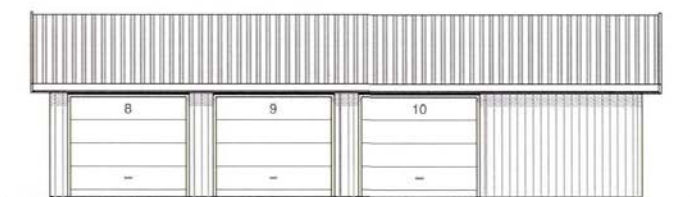
Detalj L-element
M=1:20

Godkjent av Byggningsrådet
i Tønsberg på vilkår

dato 05/05-11 DFUB-sak 246/11

E1

Prosjekt	Garasjer Basberggrenda BRL	Dato	08.09.2011
Titel	Snitt garasjer	Slutt rev.	
		Målestokk	1:100/1:20
		Tegningsnummer	A1.01
TS Bygg AS Solhøyveien 14 3080 Holmestrand		DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER Gis Hænsle, Gjestad Asen, Svendsen 15, 3257 Larvik Telefon: 33 19 75 55 Mobil: 924 29 098 E-post: dak.service@gmail.com	



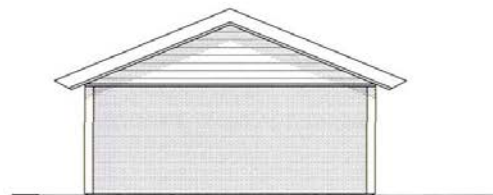
FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05.05.11 DFUB-sak 276/11

Prosjekt		E5	
Garasjer Basberggrenda BRL		Dato	08.09.2011
Tittel		Sist rev.	
Fasader garasje nr 8-10		Målestokk	1:100
TS Bygg AS		Tegningsnummer	A3.01
Solhøyveien 14 3080 Holmestrand		 OPPTEGNING AV BYGG OG ANLEGG	
Ole Færvik, Skutstad Ad: Sørregeite 15, 3257 Lørvik Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 088 Mail: dak.service@gmail.com			



TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

1

Byggholt AS Region Vestfold

Postboks 2053
3103 TØNSBERG

Saksbehandler: Vigdis Lockert
Direkte innv.: 33348631



00 E 1 C / 18192

Geomatikk

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
	20.10.04	2004/010548 61 0089/0209	29.10.04

178
Rønninglia 56 (bygg 1) -Gbnr.0089/0209 - Midlertidig brukstillatelse

Gbnr. : 89/209
Bygnnr. : 22191462 bolig
 : 22191500 bod
Jnr. : 2004/000421
DFUB-sak : 035/04
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : 6 mannsbolig og frittstående bod

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT ARBEID -
JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen 3 mnd fra d.d.

1. Div. utvendig planering.

Vigdis Lockert
saksbehandler

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

Kopi til:

Postadr.:
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Besøksadr.:
Byfogdløkken
3111 TØNSBERG

Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 11/31921
Arkiv: GBR-0089/0178
Deres ref.:

Dato: 27.09.2011

Trond Sveberg Bygg AS
Solhøyveien 14

3080 HOLMESTRAND



Rønninglia 50/60 - 0089/0178 - Garasjer - Ferdigattest

Gbnr. : 0089/0178
DFUB-sak : 246/11
Jnr. : 11/2958
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Garasjer

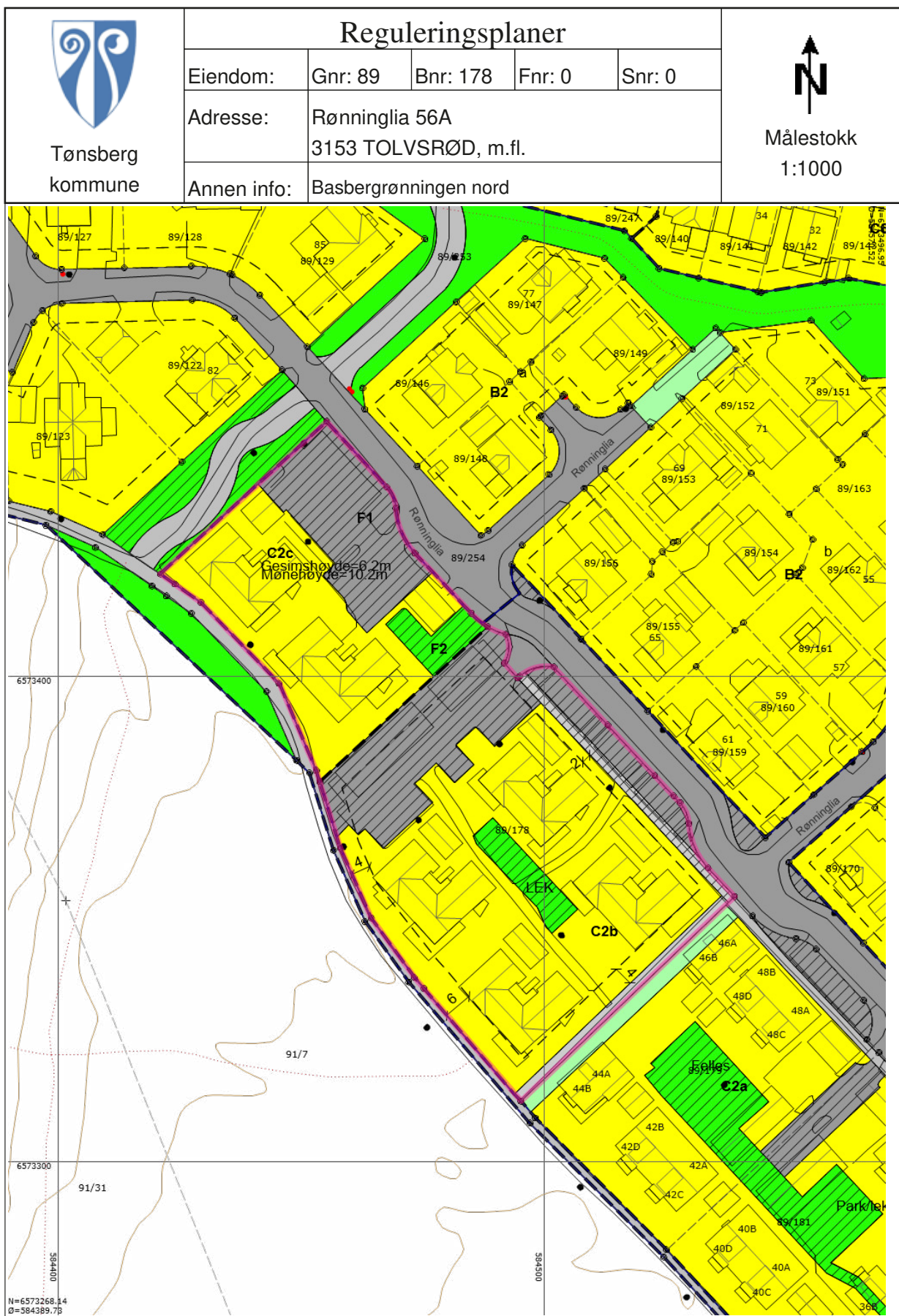
MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR
OVENNEVNTE BYGGARBEID

Tove Westdahl
saksbehandler

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

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan 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.



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpGrense		RpFormålgrense		Byggegrense
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Gangveg
	Turveg		Anlegg for lek		Annet friområde
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		Felles grøntareal		Høydekurve

REGULERINGBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BASBERGRØNNINGEN NORD. PLAN NR. 0704 56008

§1 GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- a) **Byggeområder** (A,B,C, D, E og G)
- b) **Offentlige trafikkområder**
- c) **Friområder** (F)
- d) **Fellesområder** (f)

1.1 Bebyggelses-, tomtedelings- og situasjonsplaner

- a) For A og B - feltene (eneboligfelt) omfatter reguleringsplanen tomtedelingsplan. kfr. § 2.c.1
- b) For C – feltene skal det i tillegg utarbeides bebyggelsesplaner. kfr. § 2.c.2
- c) For felt A11 tillates det frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter pr. tomt.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- a) Før utbygging starter skal det foreligge en plan som viser hvordan friområdene skal opparbeides og beplantes. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) Radonvurderinger for området skal ivaretas på en faglig forsvarlig måte.
- c) Tomtedelings- og bebyggelsesplaner for:

1. A og B- feltene

Før bygging starter for de enkelte tomtene i A og B-feltene skal det prøvestikkes og fremlegges en plan i målestokk 1:500 som viser:

- bygningenes form/plassering og adkomst
- eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon
- forstøtningsmurer m.v.

- garasjer, boder etc.

2. C – feltene

For C – feltene skal det utarbeides bebyggelsesplaner for hvert enkelt delfelt i målestokk 1:500. Bebyggelsesplanen skal vise:

- tomtegrenser
- bygningenes form / plassering
- eksisterende terreng, tilnærmede høyder på gulv og høyder på veier
- interne kjøreveier, gangveier, parkeringsplasser
- forstøtningsmurer m.v.
- eventuelle støyskjermer, vegetasjonsbelter
- fellesområder
- sandlekeplasser

Veier innenfor bebyggelsesplanen i C-feltene skal i størst mulig grad reguleres til offentlige veier dersom de løser ut mer enn 5 boliger. Unntak kan gjøres etter avtale med kommunen.

3. E – feltene og G – feltet

For de eksisterende feltene må det legges frem en situasjonsplan eventuelt bebyggelsesplan dersom bygningsrådet forlanger dette. Planen skal vise alle forhold som har betydning for utbyggingen ovenfor de omkringliggende eiendommer.

d) Allètrær

Hovedadkomstsveiene og gatetun i området skal utstyres med allètrær. Beplantningsplan skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

e) Mellom garasjeport og gjerdelinje skal det i utkjøringsretningen være en avstand på minst 5,0 meter.

Garasjer / boder kan anlegges parallelt med og en meter fra reguleringsgrense mot trafikkarealene for C- og B feltene, og to meter for A-feltene. Mot nabo kan garasje og bod legges i eiendomsgrensen.

f) For C- og B- feltene kan boliger plasseres i nabogrense dersom annet ikke er vist på reguleringsplanen. Den boligen som legger seg nærmere nabogrensen enn 4 meter forplikter seg å påta seg kostnadene ved brannsikringen iht. Gjeldende brannkrav og ovenfor nabobygg dersom annet ikke er avtalt mellom partene.

For A - feltene kan boligen legges to meter fra sin nordgrense. Tilsvarende må nabo legge sitt hus seks meter fra sin sydgrense. Hvor dette gjelder er vist på reguleringsplanen.

Byggegrenser er vist på reguleringsplanen.

g) Parkeringskrav.

For A og E feltene skal det avsettes minst 3 biloppstillingsplasser inklusive garasjeplass.

For B-feltene skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser i tillegg til 1 garasje pr. bolig.

For C-feltene skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser i tillegg til 1 garasje pr. bolig.

For felt A11 skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplass i tillegg til 1 garasje pr. boenhet.

h) Sykkelskrav

For hver boenhet skal det avsettes tomt eller fellesplass for 2 sykler pr. boenhet.

i) Trafoer, fellesboder etc. Innenfor området skal ha en enhetlig, helhetlig og harmonisk utførelse i stil med den øvrige bebyggelsen som kledning, farge, takvinkler etc.

j) Gjerder

Det skal settes opp gjerder hvor dette er vist på reguleringsplanen, ellers er det ikke gjerdeplikt i området. Høyden skal være 1,1 meter. Gjerder skal settes i eiendomsgrensene. Hekk kan erstatte gjerde. Mot vei/nabo tillates ikke hekker å vokse lenger enn 0,3 meter utover naboens eiendomsgrense. Vedlikehold tillegges den som planter hekken eller setter opp gjerde dersom annet ikke er avtalt.

k) Tilbygg/uthus/garasjer

Tilbygg/uthus/garasjer skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form, farge og takvinkler.

l) Fargekode

Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides en felles fargekode for de enkelte boligtypene i B og C - feltene.

m) Sandlekeplasser

Sandlekeplasser skal opparbeides, utstyres og vedlikeholdes iht. kommunale retningslinjer for Tønsberg kommune datert 07.12.92. Ferdigstillelse skal være tilnærmet samtidig med innflyttingen av de første boligene/leilighetene som sogner til lekeplassen. Dersom dette ikke lar seg praktisk gjennomføre skal det opparbeides en midlertidig lekeplass.

n) Utbygger skal så snart det er bygd ca. 40 boenheter i området ta initiativ til å danne en velforening for området.

- o) Montering av eget antennelag tillates ikke.
- p) Siktsonene ved kryss tillates ikke beplantet med mindre det foreligger godkjenning av bygningsrådet. Sikthinder vil bli fjernet av kommunen dersom slikt skulle bli satt opp.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 GENERELT

- a) Nye boligområder skal reguleres iht. bystyrevedtak 95/23 etter følgende cirka boligfordeling:

-20% av byggearealene avsettes til eneboligtomter på minst 800m² (A-feltene)

-30% av byggearealene avsettes til tomter på ca. 500m² (B-feltene)

-50% av byggearealene avsettes til konsentrert bebyggelse (C-feltene)

Prosentfordelingen (P) skal beregnes ut fra følgende formel:

(P) = summen av de gule arealene for byggeområdene A, eller B, eller C

100% x summen av de gule arealene for byggeområdene A+B+C

- b) Bytte fra A til B til C felt og omvendt kan skje uten at dette anses som en vesentlig reguleringsendring, forutsatt at dette ikke øker utnyttelsen i området totalt.
- c) Boliger i byggeområdene skal sikres mot sjenerende trafikkstøy. I bebyggelsen skal fasade- og vinduskonstruksjon og ventilasjonsanlegg oppfylle miljøverndepartementets krav til et tilfredsstillende støynivå.

Uteoppholdsareal og lekearealer skal tilfredsstille krav til utendørs støynivå.

3.2 BOLIGAREALER

3.2.1 A – feltene

Feltene merket A skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan viser tomteinndelingen, kfr. pkt. § 2.c.1. Utbygger må imidlertid før byggestart utarbeide en situasjonsplan med de opplysningene som kreves iht. fellesbestemmelsene i § 2.c.1.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad for A – feltene.

- a) Størrelse på eneboligtomtene skal være minimum 800 m². Bebygget grunnflate inklusiv garasje skal ikke overskride 25% BYA av tomtens nettoareal.
- b) Det kan:

1. I skrånende terreng oppføres bygg med sokkeletasje + 1 etasje + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 – etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med arker og/eller oppløft. Sokkeletasjen skal regnes som 1 etasje.

Utsprengte steinmasser tillates ikke lagt i høye fyllinger over 1,5 m. Ved fyllinger høyere enn ca. 1,5 m benyttes natursteinmurer for å ta opp høydesprang i terrenget, og at det foreligger en godkjent utomhusplan som bl.a. skal vise planeringshøyde og fallforhold.

2. På flatt terreng oppføres bygg med kjeller + 1 etasje + loft. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 2 - etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med knevegg, med arker og/eller oppløft.
- c)
1. Gesimshøyde på bygninger med sokkeletasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m i front og 3,4 m mot tilbakefyllingen, og mønehøyden skal ikke overskride 9,5 m regnet fra laveste terrengnivå.
 2. Gesims- og mønehøyder på bygningene med kjeller + 1 etasje + loft skal ikke overskride henholdsvis 4,6 og 9 meter.
- d)
- Takvinklene kan variere fra 27 til 45 grader.

3.2.2 B – feltene.

Feltene merket B skal bebygges med boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan viser tomtelinndelingen. Dersom det samlede antallet tomter ikke endres innenfor feltet kreves ikke bebyggelsesplan for disse feltene. Utbygger må imidlertid før byggestart utarbeide en situasjonsplan med de opplysningene som kreves iht. fellesbestemmelsene i § 2.c.1.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad.

- a) Størrelsen på tomtene i feltene skal være ca. 500m² netto. Bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 23 % BYA av tomtens nettoareal.
- b) For felt B6 skal bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 25 % BYA av tomtens nettoareal.

For felt B6 skal BYA beregnes etter det regelverk som gjelder på vedtakstidspunktet dvs 24.9.2021.

- c) Det kan

1. I skrånende terreng oppføres bygg med sokkeletasje + 1 etasje + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 - etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med knevegg, arker og/eller oppløft. Sokkeletasje skal regnes som 1 etasje

Utsprengte steinmasser tillates ikke lagt i høye fyllinger over 1,50 m. Ved fyllinger høyere enn ca. 1,50 m benyttes natursteinmurer for å ta opp høydesprang i terrenget, og at det foreligger en godkjent utomhusplan som bl.a. skal vise planeringshøyde og fallforhold.

- 2. På flatt terreng oppføres bygg med kjeller + 2 etasjer.

c)

- 1. Gesimshøyde på bygninger med sokkeletasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m i front og 3,4 m mot den oppfylte delen av sokkeletasjen. Mønehøyden skal ikke overskride 9,5 m regnet fra det laveste terrengnivå.

- 2 Gesims- og mønehøyder på bygningene med kjeller + 2 etasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m og 9,0 m.

- d) Takvinklene kan variere fra 27 til 45 grader.

3.2.3 C – feltene.

Feltene merket C kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, eneboliger, rekkehus og flerleilighetsbygg med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal gis en variert men harmonisk utforming.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad.

- a) Bebygd grunnflate inklusiv garasjer / garasjeanlegg skal ikke overskride 32% BYA.
BYA utregnes på grunnlag av feltenes samlede areal, kfr. reguleringsplan. (I feltenes samlede areal inngår ikke eventuelle framtidige offentlige veier).
- b) Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 – etasjers bygg. Loftet/3dje etasje kan utstyres med knevegg, arker og/eller oppløft. Sokkeletasje regnes som en etasje.
- c) Gesimshøyder på bygningene skal ikke overskride 6,2 m og mønehøyde 10,2 m over terreng.
- d) Takvinkler mellom 23 og 45 grader tillates.

Endringene i bebyggelsesplanene tillates for C – feltene forutsatt at man ikke endrer antall boenheter og plasseringen vesentlig, og/eller at dette medfører endringer i reguleringsplan. Endringer/justeringer av bebyggelsesplanene behandles av bygningsrådet i forbindelse med byggemeldingen for det enkelte delfelt.

3.2.4 E - feltene og G- feltet.

Feltene merket E er i dag bebygde eiendommer. Bygningsrådet kan tillate at disse deles forutsatt at det foreligger forsvarlig avkjøring og tilfredsstillende vann/avløps- og overvannstilknytning. Tomtene skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg, tilpasset stedets byggestil.

Reguleringen viser ikke en eventuell tomtedeling.

Dersom nye tomter medfører at man kobler seg på tekniske anlegg som utbygger for hovedområdet har bekostet skal hjemmelshaver av fraskilte eiendom betale sin rettmessige andel av kostnadene for disse anleggene.

I området merket G er det i dag produksjonslokale for byggmestere. Området reguleres til bolig. Bebygget grunnflate skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

3.2.5 Område for offentlige formål

I området merket D kan det oppføres barnehage / nærgrendehus. Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal.

Gesimshøyder på bygningene skal ikke overskride 5,8 m og mønehøyde 10,2 m over terreng.

Parkering for personale skal skje ved innkjøringen ved Rønningveien fra veg A, merket P1.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Av reguleringsplanen fremkommer hvilke veier / fortau / gangveier / gatetun som er offentlige. Innenfor arealet skal det opparbeides kjøreveier, gangveier, parkering som er vist på planen. I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplaner for C – feltene vil man få ytterligere veier og gangveier som offentlige. For disse kan mindre justeringer av veitraseene godkjennes uten reguleringsendring.

Det tillates kjøring for vedlikeholdskjøretøyer og eventuelt minibuss på gangvei nr. 1 og gatetunet gjennom området C8A/C8B. Vedlikeholdskjøretøyer kan også kjøre på en eventuell vei/gangvei som kobling gjennom feltene C4/C5.

Gangvei nr. 1 og en ev. vei/gangvei som kobling gjennom feltene C4/C5 kan stenges med bom eller lignende dersom dette blir nødvendig.

§ 5

FRIOMRÅDER

Av reguleringsplanen fremkommer hvor i friområdene man forutsetter å etablere sandlekeplasser. Mellom og gjennom friområdene kan det anlegges turstiforbindelser med tilhørende vegetasjon og steingjerder. I friområdene kan det oppføres mindre bygg som trafoer, redskapsboder tilknyttet aktiviteten i området etc.

Friområde F1

I området skal det opparbeides balløkke av gress, jordvoller, lekeplasser, naturstier. Området beplantes med stedlig vegetasjon. Friområdet vil i første utbyggingsfase bli benyttet som oppfyllingsområde for overskuddsmasser og utformes etter egen detaljplan godkjent av kommunen før oppstart. Området skal være ferdig planert og tilrettelagt når ca. halve området er bygd ut.

Friområde F2

Deler av friområde F2 er regulert til en vernesone for vegetasjon. Uttynning av hogstmoden skog skal gjøres av kommunen og utbygger i fellesskap. Langs gangveien/Rønningveien forutsettes det lagt opp jordvoller. I området kan det anlegges naturstier.

Frrområde F3

Eksisterende vegetasjon mellom områdene A1 og A4/C8 skal i størst mulig grad bevares. I området kan det anlegges hoppbakke, akebakke, adkomstlekearealer og natursti over til skogen i vest. En offentlig asfaltert gangvei skal anlegges gjennom området. Gangveien tillates benyttet av vedlikeholdskjøretøyer og ev. minibuss. For deler av grensene mellom bolig- og frrområde er det gjerdeplikt.

Frrområde F4

Deler av frrområde F4 er regulert til vegetasjon. Utnytting av hogstmoden skog skal gjøres av kommunen og utbygger i fellesskap.

Kombinert adkomstvei/turvei mellom vei A4 og frrområde F1 skal benyttes som kjøreadkomst til tilstøtende boliger og være åpen for allmenn ferdsel.

Kombinert adkomstvei/turvei mellom vei A4 og frrområde F1 skal benyttes som kjøreadkomst til tilstøtende boliger og være åpen for allmenn ferdsel.

§ 6

FELLESOMRÅDER

- a) Private felles veiområder inkludert parkering og fortau skal vedlikeholdes av oppsittere/brukere.
- b) Felles grøntområder skal vedlikeholdes av velforeningen.

Fellesområde f 1

Vegetasjonsbelte mellom område C2 og A1.

Fellesområde f 2

Område for lek og gruset stiforbindelse mellom boligfeltene. Rundt området er det gjerdeplikt.

Fellesområdet f 3

Nærlekeplass. Lek.

Fellesområde f 4

Området skal i størst mulig grad bevares som naturområde. Vegetasjon skal beskjæres og ryddes opp i og røttene beskyttes mot slitasje i forbindelse med lek. Området inngår som naturlig del av C1 næroppholds- og lekeareal, men skal være tilgjengelige for alle.

Fellesområde f 5

Nærlekeplass. Lek. Stiforbindelse mellom grønnkorridor og vei C3.

Fellesområde f 6



Sti mellom Brekkestien 9 og Brekkestien 11 skal ha reguleringsbredde 2 m, målt fra eksisterende gjerde. Det monteres gjerde mot Brekkestien 11. Hekk må plantes på den enkelte eiendom.

Fellesområde f 7

Sti mellom vei A2 og friområde F1 skal ha reguleringsbredde 3 m. Endelig plassering av stien tas opp i forbindelse med utforming av bebyggelsesplan for felt C4.

- c) I felt B8 skal det anlegges en nærlekeplass. Plassen skal være på minimum 50 m² og endelig plassering foretas i forbindelse med bebyggelsesplan for felt C9 og situasjonsplan for felt B8.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
I møte den 13.03.96, sak nr. 96/025.

Per Engeseth
byggessaks- og arealplansjef

Mindre vesentlig reguleringsendring iht. FUP-sak: 089/99 den 18.06.1999
Mindre vesentlig endring iht. DFUB-sak: 529/02 den 05.12.2002
Endret iht. UBA-sak: 020/14 den 27.02.2015
Endring vedtatt i UPB i møte 24.9.2021, sak 192/21



Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
89	178	0	0	Rønninglia 56 A

Kommunale årsgebyr: 2026

Varenavn	Antall	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Vanngesbyr bolig 0-70m ²	36	3 332,00	119 952,00
Vanngesbyr bolig 71-300m ²	0	4 441,00	0,00
Vanngesbyr bolig over 301m ²	0	6 662,00	0,00
Fastledd vann	36	1 563,00	56 268,00
Avløpsgesbyr bolig 0-70m ²	36	4 733,00	170 388,00
Avløpsgesbyr bolig 71-300m ²	0	6 311,00	0,00
Avløpsgesbyr bolig over 301m ²	0	9 467,00	0,00
Fastledd avløp	36	2 807,00	101 052,00
Tilsyn og feiegesbyr uten mva.	5	501,00	2 505,00
Standard renovasjon	36	3 688,00	132 768,00
Tillegg volum restavfall	0	1 800,00	0,00
Tillegg bleier restavfall	0	500,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.	0	400,00	0,00
Leie 360 L, 2 ab.	0	500,00	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum	0	-1 800,00	0,00
Rabatt delt standardvolum	0	-1 200,50	0,00
Rabatt fellesløsning	36	-553,20	-19 915,20
Totalt årsbeløp inklusiv mva			563 017,80

Merknader:



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 03.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	89	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rønninglia 50A, 3153 TOLVSRØD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 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	 Bebygd område
 Skog	 Annet	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: Rønninglia 56A
3153 TOLVSRØD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: John Erik Klinge**Telefon:** 470 20 360
E-post: john.erik.klinge@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