

Sigyns vei 10 A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

43

Eiendommen

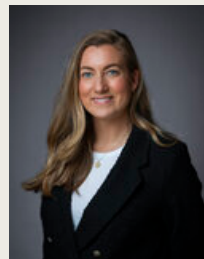
55

Tekniske dokumenter

Sigyns vei 10 A

Prisantydning	3 450 000
Fellesgjeld	536 893
Omkostninger	19 446
Totalpris	4 006 339
Bruksareal	128,0 m ²
BRA-I	115,0 m ²
BRA-E	13,0 m ²
TBA	34,0
Soverom	2
Eiendomstype	Rekkehus
Tomteareal	1 436 m ²
Byggeår	1963

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til et innholdsrikt og velholdt rekkehus beliggende på populære Tolvsrød – et attraktivt og familievennlig område med kort vei til både barneskole, ungdomsskole, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Boligen har en solrik og fin beliggenhet med gode uteplasser hvor solen kan nytes store deler av dagen.

Boligen fremstår lys, moderne og tidsriktig, og 1. etasje er betydelig oppgradert med blant annet nye gulv, nytt kjøkken samt gipset tak og vegger. Her finner du en hyggelig stue- og kjøkkenløsning med et stilrent kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer, rikelig med skaplass og gode arbeidsflater. I entréen er det montert praktisk garderobeløsning fra Elfa.

I 2. etasje finner du to romslige soverom, hvor det ene enkelt kan deles opp så det blir tre soverom, dersom behovet tilsier det. Etasjen inneholder også et pent bad med dusjhjørne, servant med underskuffer og vegghengt toalett.

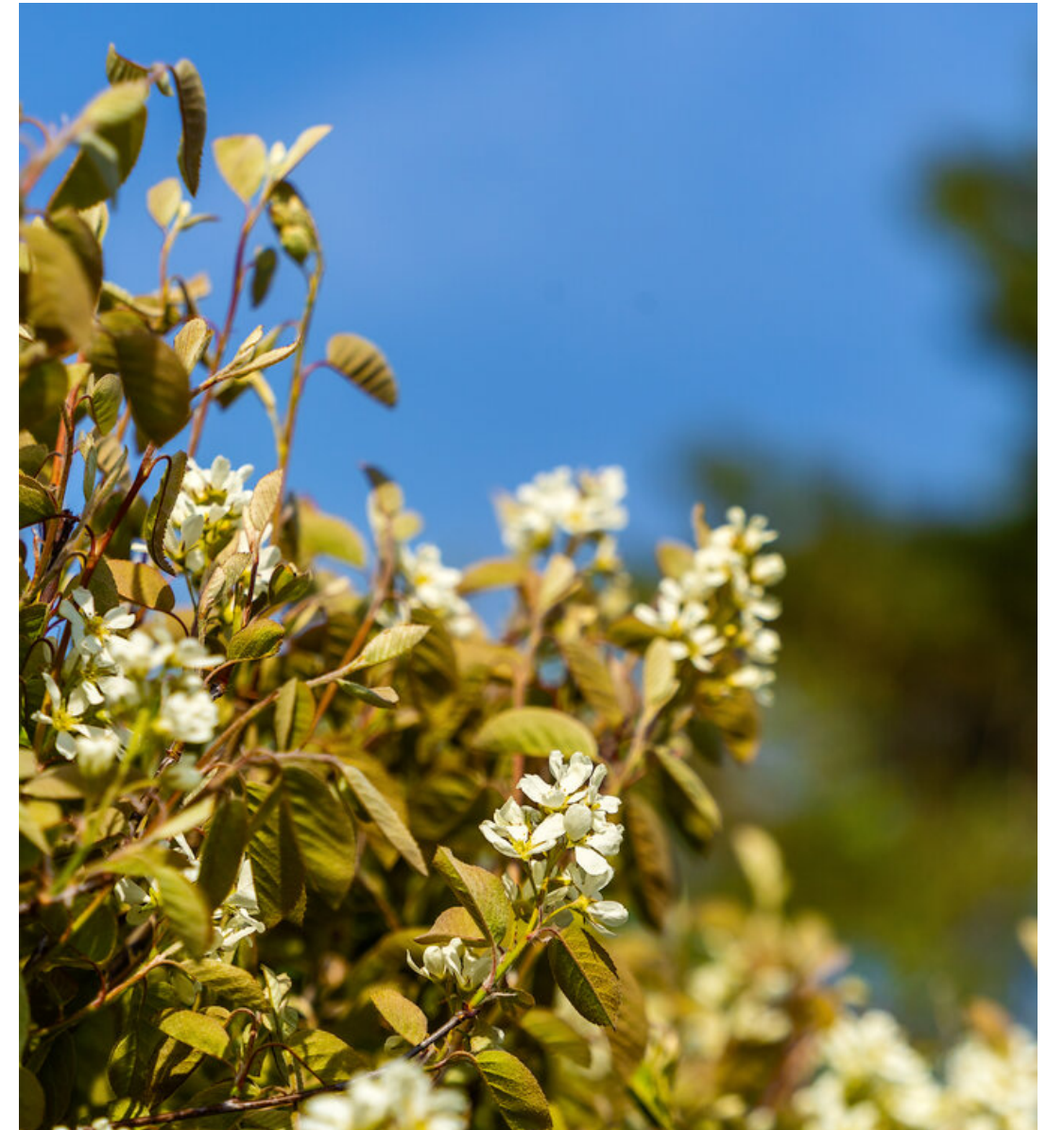
Kjelleren er innredet med en hyggelig kjellerstue (ikke omsøkt og godkjent), samt et separat toalettrom. Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i romslig bod under trapp, i tillegg til at det er 2 boder som benyttes som felles bod og vaskerom for to leiligheter.

En innbydende bolig med attraktiv beliggenhet, gode oppgraderinger og praktiske løsninger – perfekt for både småbarnsfamilier og andre som ønsker å bo i et etablert og populært område.



























Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i et populært og attraktivt boligstrøk på Tolvsrød.

Barneskole, ungdomsskole, barnehage og dagligvarebutikk med blomsterhandel i umiddelbar nærhet, samt Tolvsrød sentrum med apotek, klesforretning og hyggelig kafé. I nærheten ligger også Olsrød Park. Her finner du bank, dagligvarehandel med frisør, klesbutikk, optiker, kostholdsbutikk, bakeri og det svært populære treningssenteret Level som har egen svømmehall.

Det er kort vei til Slagenhallen, Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane. Fine tur- og friluftsområder befinner seg rett i nærheten. Plasseringen er ideell for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Det er kort vei til deilige strender og badeplasser på Ringshaugstranda og Klopp, samt småbåthavn på Vallø Marina. Det er ca. 3 km til Tønsberg sentrum med gode bussforbindelser.

Oslo ligger en times kjøretur unna og med Torp lufthavn i nærheten så kommer du deg raskt ut i Europa.

Velkommen!

Sigyns vei 10A

Nabolaget Fyllpås - vurdert av 20 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚶	Presterød skole Linje 116A, 116B, N116	4 min ⚡ 0.3 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min ⚡ 3.5 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	27 min ⚡

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Sandåsens skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	13 min ⚡ 1.2 km
Eilihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	16 min ⚡ 1.4 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	6 min ⚡ 3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	11 min ⚡ 3.8 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min ⚡ 4.6 km



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

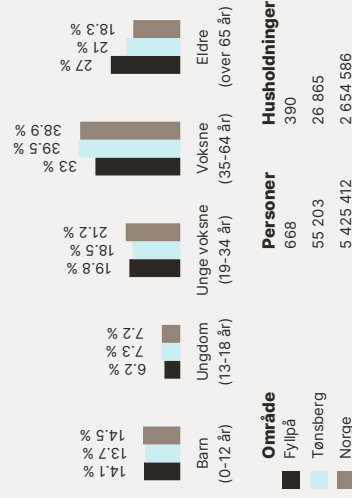


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fyllpås barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn	7 min ⚡ 0.7 km

Dagligvare

Meny Tolvsrød	4 min ⚡
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	10 min ⚡ 0.9 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående



Gateparkering
Lett 90/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

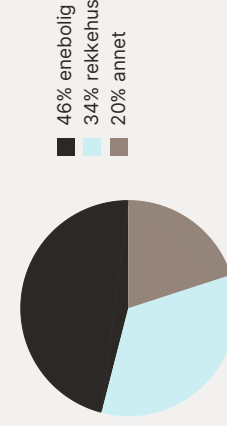


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Presterød U-skole Ballbane Ballspill	3 min ⚡ 0.2 km
⚽ Presterød Skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⚡ 0.6 km
🏊 Level treningssenter	10 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	17 min ⚡

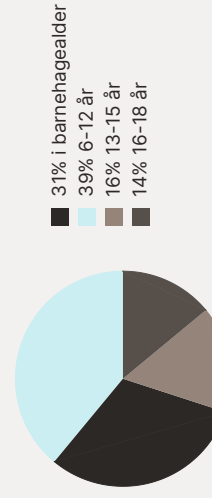
Boligmasse



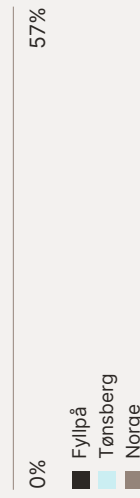
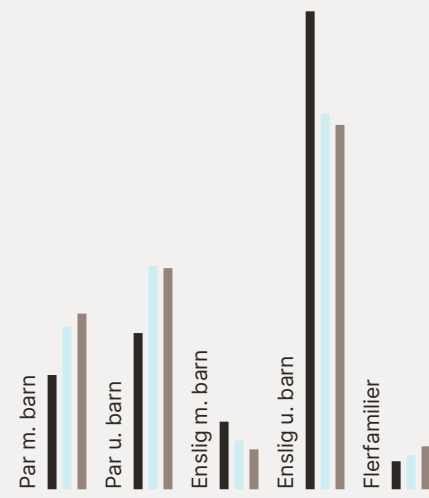
Varer/Tjenester

📦 Olsrød senter	10 min ⚡
📦 Boots apotek Olsrød	10 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

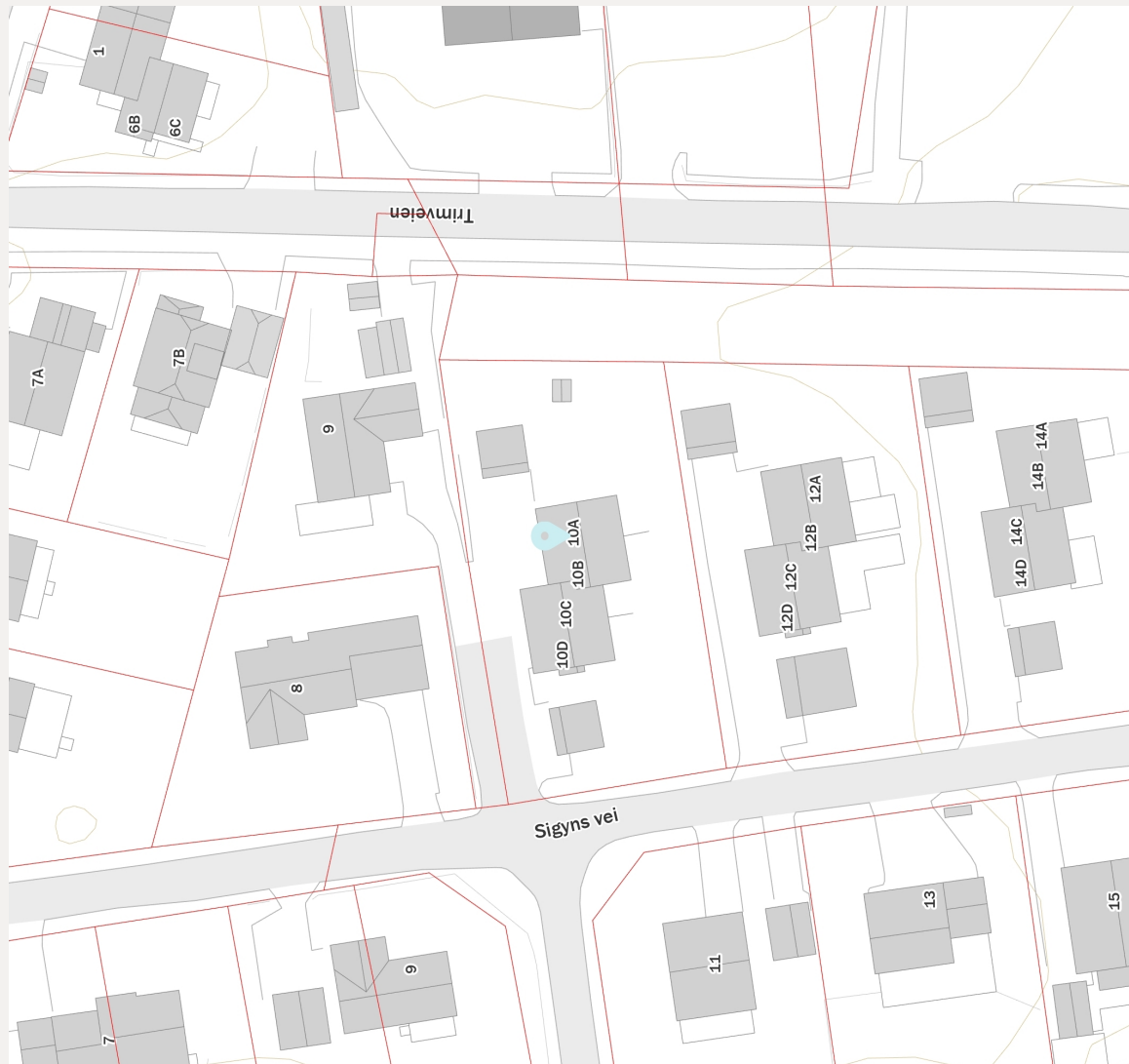
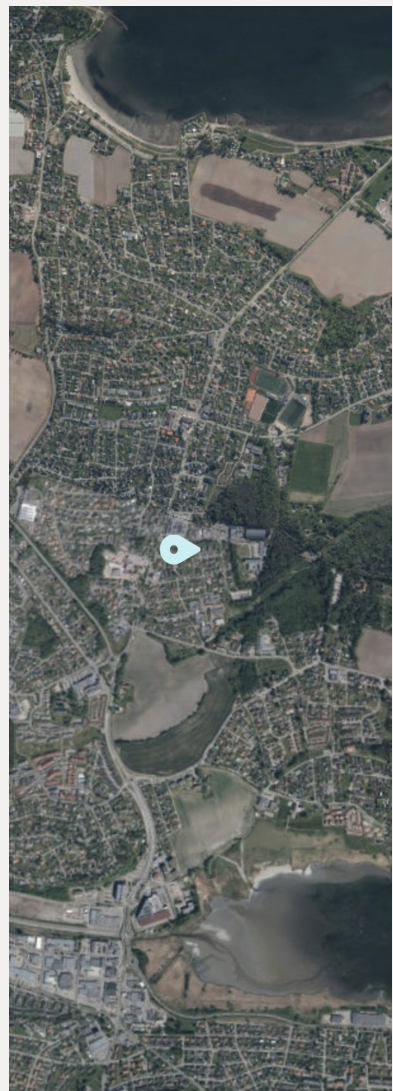


Sivilstand

	Norge
Gift	24%
Ikke gift	50%
Separert	15%
Enke/Enkemann	12%
	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



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





Innhold

Andelsrekkehus i ende inneholder:

1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken med trapp og trapperom.
2. etasje: Trapperom/gang, 2 soverom og bad/WC.

Kjeller: Trapperom/pc-rom, gang og toalettrom. Bod under trapp. Øvrige rom i kjeller er felles med nabo. Innredet til kjellerstue (trapperom/pc-rom) og toalettrom er ikke søkt bruksendret.
Loft: Uinnredet loft.

NB! Plantegning for 2. etasje som viser 3 soverom er alternativ, og kun for å illustrere at etasjen kan ha 3 soverom.

Halvpart av dobbel garasje til disposisjon. Ellers en parkeringsplass mellom husvegg og garasje hvor det er montert el-billader.

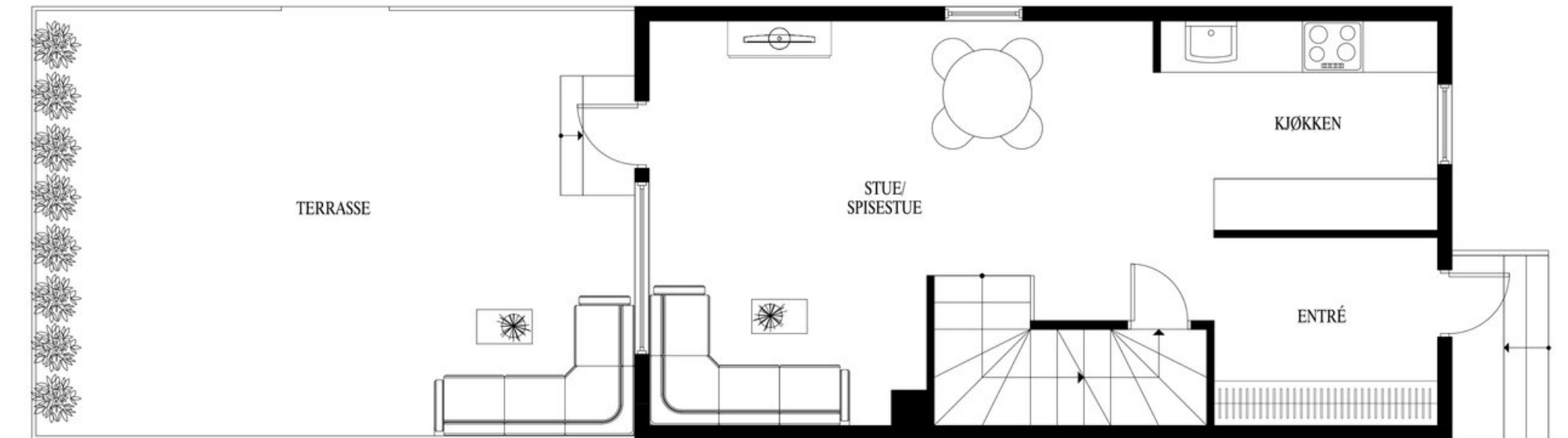
Fellesbod er plassert hos 12 A og B som benyttes til gressklipper og annet enkelt utsyr.

BRA 128,0 m²

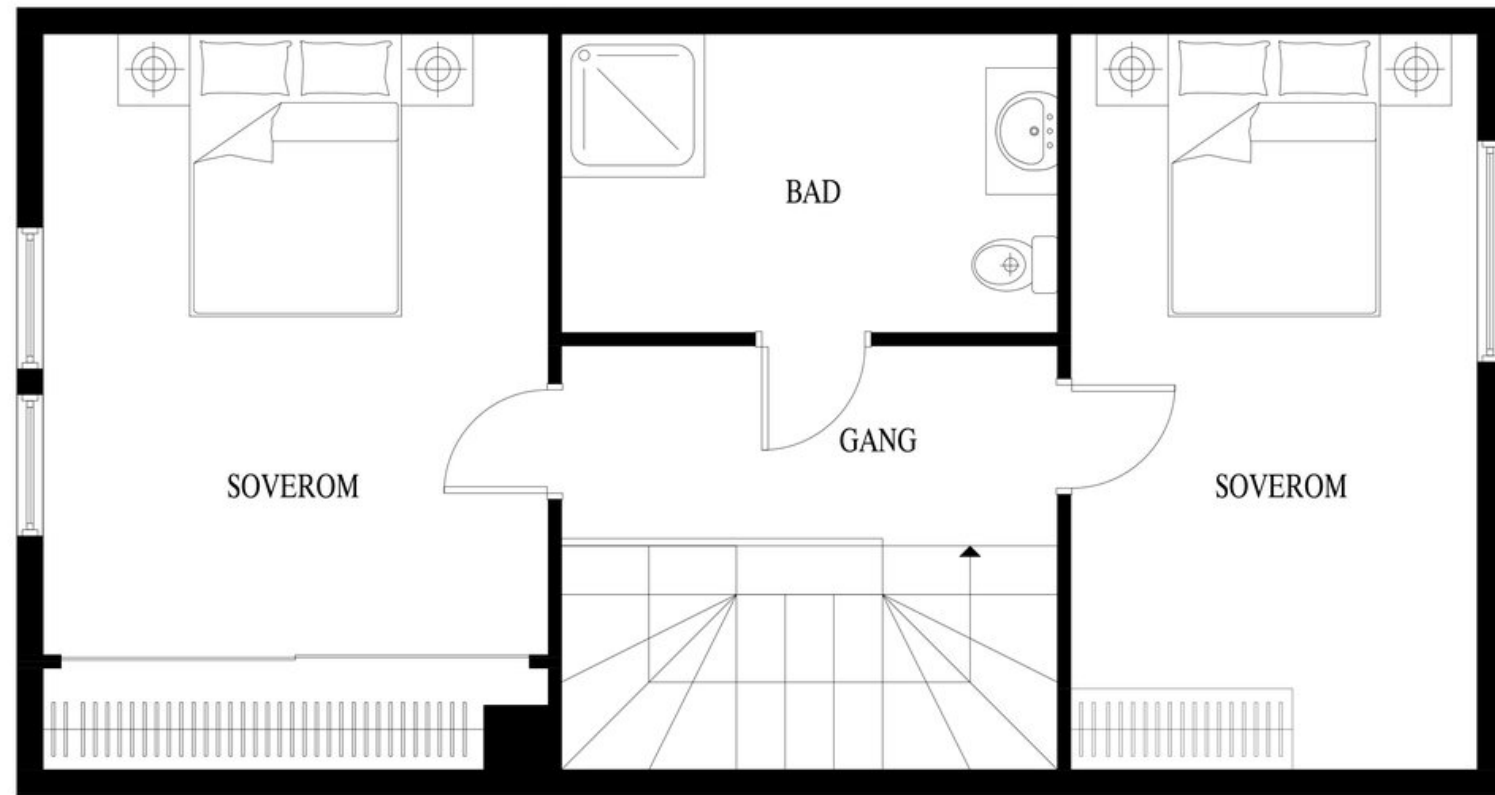
BRA-I 115,0 m²

BRA-E 13,0 m²

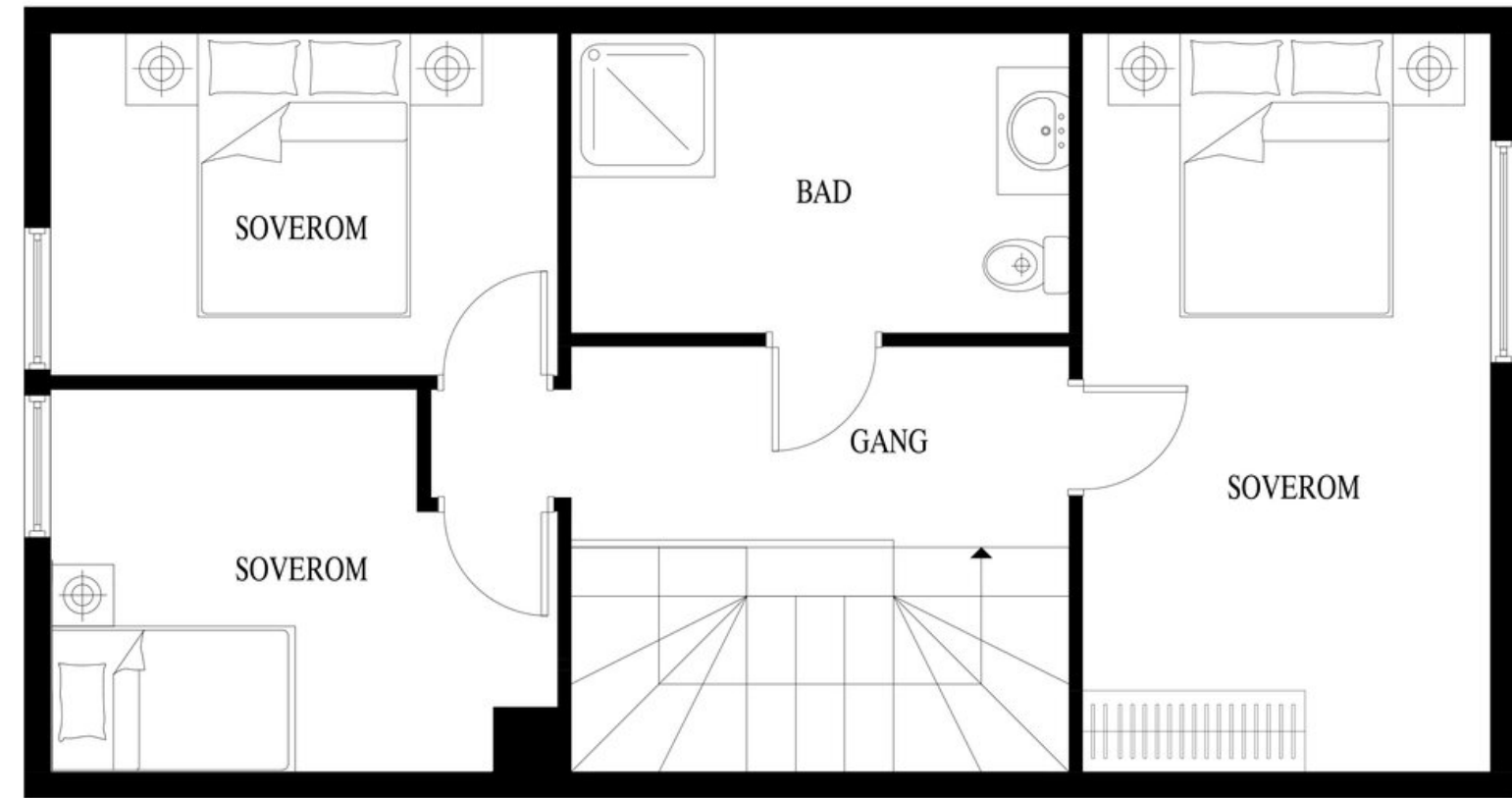
TBA 34,0 m²



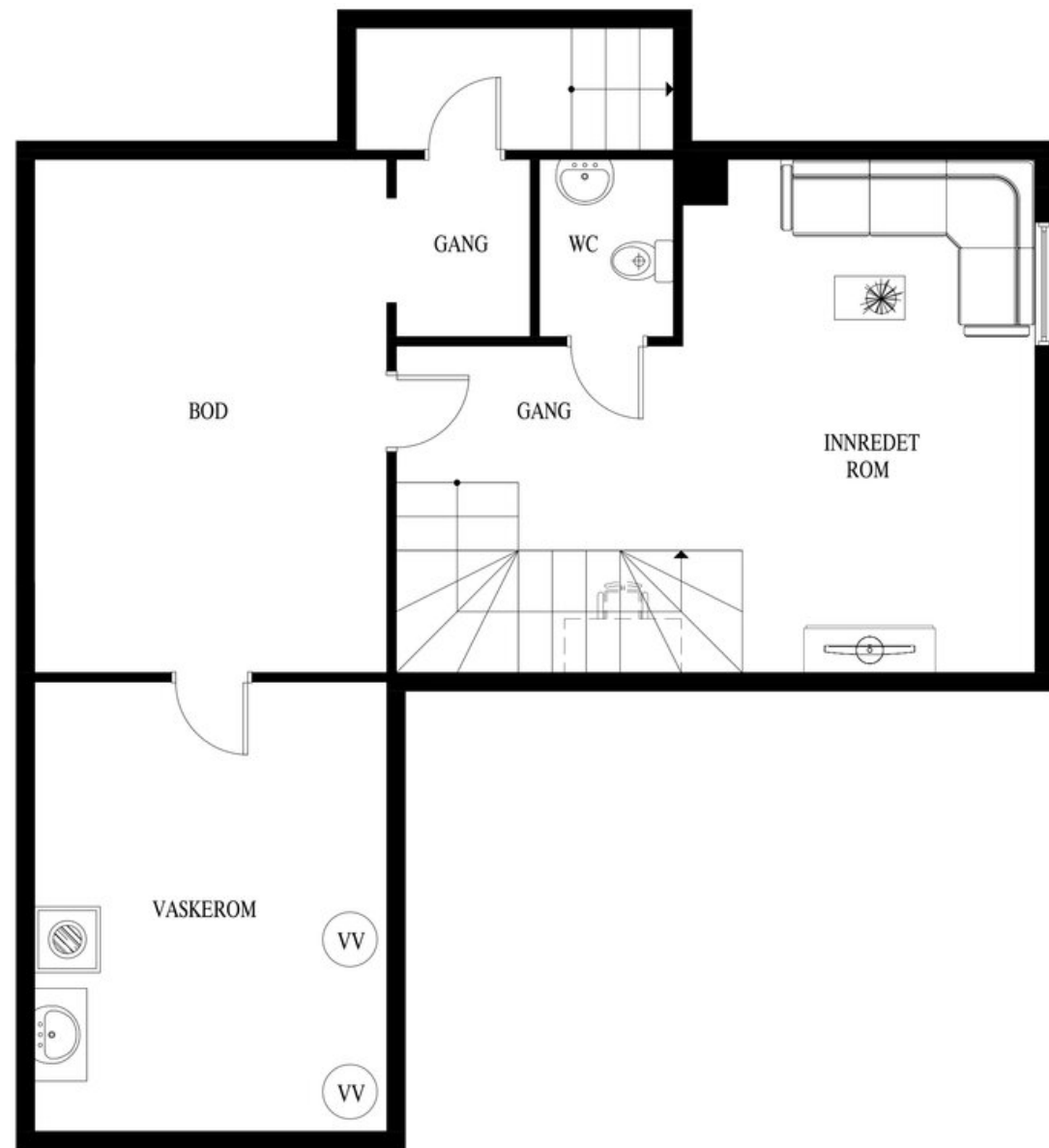
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal/BRA: 128,0 m²

- BRA-i: 115,0 m²
- BRA-e: 13,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 34,0 m²

Rekkehus
Bruksareal/BRA: 115 m²

1. etasje:
BRA-i: 39 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, stue/kjøkken med trapp og trapperom.
TBA: 34 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 39 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Trapperom/gang, 2 soverom og bad/WC.

Kjeller:
BRA-i: 21 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Trapperom/pc-rom, gang, toalettrom og bod.

Loft:
BRA-i: 16 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Uinnredet loft.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapporten:
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler. Det er ikke beregnet areal i bod og gang/sluse i kjeller fordi dette er vurdert som et felles areal. Bod og gang/sluse er allikevel ført opp som rom under etasjens innholdsfortegnelse fordi det disponeres av andel.

Halvpart av dobbelgarasje
Bruksareal/BRA: 13 m²

1. etasje:
BRA-e: 13 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 07.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Disponerer halvpart av dobbel garasje av eldre årgang. Videre opplyser selger det er lagd en parkeringsplass mellom husvegg og garasje hvor det er montert el-

billader; Easee installert av PEC med egen sikring i sikringsskapet.

Byggemåte

Andelsbolig (borettslag) oppført tre over grunnmur i 1963. Boligen er del av rekke med fire boenheter. Oppført i to etasjer samt kjeller og loft. Halvpart av dobbel garasje oppført i tre i 1968. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusj/våtzone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert i 2020 i følge opplysninger i tidligere tilstandsrapport/tidligere salgsdokumentasjon. Renovering ble i følge samme kilde utført i regi av borettslaget.

Utvendig
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og stående kledning. Vinduer i tre fra blant annet 2007/-13. Bygningen har malt hovedytterdør (eldre dato) og malt balkongdør (fra 2008). Terrasseplattning i tre. Utvendig trapp i mur/betong samt trapp i tre til terrasseplattning.

Innvendig
Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og vinylfliser/vinylstaver. Panelte og platede vegger i malt utførelse. Panelte og platede tak i malt utførelse. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke. I følge ferdigattest ble pipe rehabilitert med nytt innvendig røykrør i 2023. Innvendige trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom
Bad/WC 2. etasje: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstoppesystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom i kjeller: Inneholdende toalett og servant. Laminatgulv. Malt panel på vegger og i tak. Naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger i kobber og plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør dels av plast og trolig dels i soil/støpejern. Ventilering via ventiler i vegg samt luftespalte i et vindu. Oppvarming med panelovner (i tillegg til varmepumper og varmekabel). Varmtvannsbereder på 194 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. El -billader 32 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført 10.03.2014.

Tomteforhold
Det er ukjent byggegrunn. Drenering/fuktsikring med grunnmurplast fra 2015. Oppgradert i regis av borettslaget i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Grunnmur trolig av betongblokker. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger ukjent utførelse og årstall. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger. Anlegget er ikke vurdert - borettslagets ansvar.

Halvpart av dobbelgarasje
Byggeår 1968. Halvpart av dobbel garasje oppført i tre. Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert. Kun en enkel beskrivelse. Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 10 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking.
Utvendig > Veggkonstruksjon.
Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
Utvendig > Vinduer.
Utvendig > Andre utvendige forhold.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1.
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Sprekk i flis ved toalett, feil er ikke rettet opp.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Jens Petter Zetlitz AS, Entercore, Vestfold rør. Badet ble renovert i regi av BBL i 2019/20. Før vi flyttet inn i følge tidligere takstrapport. Byttet dusjvegger og baderomservant i 2025, i forbindelse med rehabilitering i 1. etasje og toalettrom i kjeller er bygget av Entercore og Vestfold rør har stått for VVS installasjonene.
- I 2013 er det utført arbeid av faglært i regi av borettslaget. I følge tidligere takstrapport er vinduer skiftet i 2013, samt noen i 2007. Utført i regi av BBL.
- I 2015 er det utført arbeid av faglært i regi av borettslaget. I følge tidligere takstrapport er det utført drenering i regi av BBL i 2015.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved VT elektro, Teft, Torstensen Eftf AS. 2025: Nye kabler, stikkontakter, takpunkter og komfyrvakt i 1. etasje, samt i oppusset del av kjeller. Arbeidet er gjort i forbindelse med oppussing. Betalt med faktura til VT elektro. 2021: Satt inn ny kurs, samt installert Easee lader. PEC (Boligmappa). 2020: Satt inn ny stikkontakt til tørketrommel. Teft elektro U.Å. Utført diverse arbeid før min tid. Dokumentasjon ligger i boligmappen. Thorstensen Eftf AS.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært i regi av borettslaget. I følge tidligere takstrapport er det i 2019/2020 utført rehabilitering av rør/rørfornyelse av avløpsrør med rør i rør i regi av BBL.
- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Varme- og kjølesystemer AS. Service på begge varmepumpene april 2026 utført av installatør som er Varme- og

kjølesystemer AS (tidligere RE varme teknikk). Begge varmepumpene er installert av nåværende eier i tidsrommet 2021-2024.

- Peis ble fjernet av Vestfold Peis og Pipe i forbindelse med rehabilitering av pipeløp. Arbeid utført i regi av BBL.
- Garasjene er modne for utskiftning.
- Ikke søkt om bruksendring av kjeller.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Entercore, VT elektro og Vestfold rør. Laget kjellerstue og toalettrom i kjeller i forbindelse med renovering i 2025.
- Nye garasjer ønskes bygd. Ikke vedtatt pr. nå.
- Andre opplysninger: Kjøkkenet er kjøpt som utstillingsmodell, samt supplert med skap og benkeplate fra Maxbo. Hvitevarene er tatt i bruk våren 2025. Disse er det ikke garanti på grunnet tidligere utstillingsmodell. Utvendig persienne ved spisestue er ikke i bruk lengre, koblet fra. Noe sviikt i gulv i gang 2. etasje. Terrasse samt trapp har noe slitte bord.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger i boligen den seneste tiden:

- Laget kjellerstue, samt satt inn toalett i kjeller.
- Satt inn nye varmepumper i 1. og 2. etasje (service på begge i april 2026).
- Nye gulv, tak, og vegger i hele 1. etasje.
- Nytt kjøkken i 2025.
- Satt inn skyvedører på et soverom i 2. etasje til mulighet for lagring/klesoppbevaring - dypt.
- Selger opplyser om følgende feil:
- Plisségardiner har noen skjolder.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 15.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet 1436,30 kvm. Tomten er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i arkiv i følge kommunen.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige byggde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Ferdigattest for piperehabilitering av 2 piper datert 30.10.2023 er vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at tidligere vedbod og matbod i kjeller er i dag ominnredet til kjellerstue, samt at det er etablert eget toalettrom i kjeller. Disse tiltakene er ikke søkt bruksendret hos kommunen. Det er uklart om de innredede rom i kjeller oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til takhøyde, rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som. Videre opplyses at øvrige rom i kjeller er felles med nabo.

Megler ikke forelagt dokumentasjon for terrasseplattning utenfor stue. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er innmeldt/byggesøkt, og/eller samsvarer med det som er innmeldt/byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Tegning viser 3 soverom i 2. etasje. I dag er to av disse gjort om til et større soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for rekkehus, men de stemmer ikke med dagens bruk. Takstmann opplyser boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. To rom i kjeller er bruksendret (endret status tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Takhøyden i kjeller er ca. 1,97 m. Utgangspunkt er min. krav på 2,20 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyde ned til 2 meter godkjennes.

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

Kommunen opplyser:

- Rekkehus byggemeldt 1961.
- Utskifting av vinduer 1982.
- Garasje 1967.

Vedlagt i salgsoppgaven følger:

- Godkjente bygningstegninger 1961.
- Godkjente bygningstegninger utskifting av vinduer 1982.
- Godkjente bygningstegninger garasjer 1968.

Adgang til utleie

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

- Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe i 1. og 2. etasje, varmekabler på bad og ellers panelovn. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: E - Oransje.

Energiforbruk foregående år var 11 783 kWh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 23.10.2020:

- Sigyns vei 10A - Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm. fra brennbart materiale.
- Brannvesenet har registrert tilfredsstillende tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapporten.

Selger opplyser peis ble fjernet av Vestfold Peis og Pipe i forbindelse med rehabilitering av pipeløp og at arbeid er utført i regi av borettslaget. Det foreligger ferdigattest piperehabilitering av 2 piper datert 30.10.2023 og denne er vedlagt i salgsoppgaven. Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 13.10.2020. Siste feiebesøk ble utført 13.10.2020. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegg, feie og tilsynsrapport, samt registrert tilfredsstillende registrering hos brannvesenet ved henvendelse til meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 450 000,-
Andel fellesgjeld kr 536 893,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
8 406,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 006 339,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 536 893,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding i OBOS utgjør kr. 500,- for 2026. Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200,- pr. andelsleilighet for 2026. Gebyr for å benytte forkjøpsrett kr. 8 406,- tilkommer når forkjøpsrett evt. benyttes.

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

Felleskostnader

Kr. 8 000,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

TV/bredbånd, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, div. honorarer, kontingenter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, energi/fyring fellesarealer og andre driftskostnader.

Selger opplyser borettslaget har pusset opp mye de senere årene og vet at garasjene står for tur. Usikkert når dette skal gjennomføres da det ikke er bestemt oppstart. Dersom vedlikeholdsplaner iverksettes for garasjene kan det medføre endring/økning i felleskostnadene.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes av felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Kommunale avgifter dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av

antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 536 893,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 6 408 168,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 27 032,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94817234067

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,45%

Restsaldo: Kr. 6 408 168,00

Innfrielsesdato: 30.12.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 28.04.2026.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi/formuesverdi fås på ligningskontoret/Skatteetaten
Innberetningspliktige inntekter: Kr. 221,-
Fradragsberettigede kostnader: Kr. 31 243,-
Annen formue: Kr. 27 032,-
Gjeld: Kr. 536 893,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94817234067

Restsaldo: Kr. 534 011,71

Kapitalkostnader: Kr. 10 110,46

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 534 011,71,-, pr.

28.04.2026.

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

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 820 241,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 280 964,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget

RØNNINGEN BORETTSLAG A/L, orgnr.: 932 343 339.

Forretningsfører i borettslaget: OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i borettslaget: Maria Ivona Sommer.

Borettslaget består av 12 borettslagandeler.

Forpliktelser/oppgaver som man må utføre for fellesskapet er gressklipping annen hver uke som fordeles med nabo vegg i vegg. Man måker og brøyter selv trapper og ved søppelbøtter ved behov.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten vil bli avklart etter salg. Dersom kjøper benytter forkjøpsretten benyttes av kjøper vil et gebyr på kr. 8 406,- påløpe.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisnr. 587824.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 1 047 456,-

Driftskostnader kr. 563 429,-

Årsresultat kr. 98 250,-,-

Utdrag av resultatregnskap med balanse er vedlagt i salgsoppgaven.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter som foreligger ved meglers kontor.

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter:

- 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.
- Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
- 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.
- 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, varmtvannsbereeder, rør, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Utdrag fra husordensregler:

- Orden i fellesrommene- soping av kjellernedgang-orden på gårdsplassen. Og klipping av gressplen om sommeren besørges annenhver uke av de to leieboerne som deler sen ene halvpart av bygningen. Gressklipping skal ikke utføres på helligdager. Ved evt. fravær må det gjøres avtale om ordenspliktene. Gårds plass og plen deles etter avtrapping av husene. Leieboere i leilighet 1 og 3 tar ordenspliktene i årets uker med odde tall uke 1, 3 osv. Leieboere i leilighet 2 og 4 tar ordenspliktene i uke 2, 4 osv. Ved store snømengder, ferier og høytider hjelper vi hverandre uavhengig av vaktmesteruken.
- Garasjene er basert på 1- en bil pr. leilighet. Sykler og andre kjøretøyer må ikke parkeres på gårdsplassen slik at det sjenerer andre. Gjesteparkering henvises til offentlig vei eller parkeringsplass. Garasjedørene skal være låst. På gårdsplassen må det kjøres/rygges særlig forsiktig.
- Om vinteren skal snømåking utføres av alle beboerne. Gårdsplassen skal være fri for snø, slik at en lastebil kan passere uten vanskeligheter. Det tas hensyn til busker og hekker ved å benytte plassen mellom ”eget” hus og garasje til lagring av snøen. Klatring på gjerdene er ikke tillatt.
- Styret kan pålegge dugnad for å minske omkostningene.
- Alle borettsshaverne plikter å vedlikeholde egne vinduer, dører, kjellerlemmer, fellesrom og ytre anlegg, inkl. gjerder og hekker. Påførte skader ved

manglende vedlikehold eller misbruk må utbedres og betales av rette vedkommende.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider Utdrag fra protokoll til årsmøte 2025 som er vedtatt:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 24 000,-.

Protokoll til årsmøte 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til husordensregler må husdyrhold må søkes styret, de som har som har husdyr, plikter å sørge for at dyrene ikke på noen måte er til sjenanse eller uleilighet for naboene.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn "Idrettshall/samfunnshus ungd. skole på Presterød", vedtatt 11.03.1998, planID 53020.

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompenginnkreving fra 2026. Det største prosjektet i

Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det er ført vannledning fra vest til øst i innkjøringen. Det er kan/brannventil med ført vannledning fra midt på tomten bak garasjen mot vest og ut mot Sigyns vei. Se forøvrig vedlagte oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Følgende servitutt/heftelse er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Bestemmelse om gjerde, tinglyst 07.12.1961, dagboknr. 504267, gjelder: Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger. Med flere bestemmelser. Kommunen overdrar tomt gnr. 151 bnr. 346 til Rønningen Borettslag. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til uten godtgjørelse å plassere nødvendige stolper for strøm og telefon til vedkommende tomt og nabotomter, samt rett til å

strekke ledninger over tomten. Mot regulert gate kan oppsettes inntil 1,20 meter høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres med ensartet konstruksjon. Gjerdet må godkjennes av bygningsrådet. Det er full gjerdeplikt mot kommunal eiendom. Til bruk av areal på gnr. 151 bnr. 320 med areal 10 meter bredt og er beliggende øst for gnr. 151 bnr. 346. Arealet kan ikke bebygges - det skal legges ut til grøntfelt. Langs hele grensen mellom kommunens område og naboeiendom gnr. 151 bnr. 20 er bnr. 346 forpliktet til å plante skjermende hekk etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

- Følgende servitutt//rettighet er registrert på eiendommen og følger ved salg:

Rettigheter ifølge kjøte, tinglyst 07.12.1961, dagboknr. 504267, rettighetshaver gnr. 151 bnr. 346, 347 og 348, gjelder: Kommunen overdrar tomt gnr. 151 bnr. 346 til Rønningen Borettslag. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til uten godtgjørelse å plassere nødvendige stolper for strøm og telefon til vedkommende tomt og nabotomter, samt rett til å strekke ledninger over tomten. Mot regulert gate kan oppsettes inntil 1,20 meter høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres med ensartet konstruksjon. Gjerdet må godkjennes av bygningsrådet. Det er full gjerdeplikt mot kommunal eiendom. Til bruk av areal på gnr. 151 bnr. 320 med areal 10 meter bredt og er beliggende øst for gnr. 151 bnr. 346. Arealet kan ikke bebygges - det skal legges ut til grøntfelt. Langs hele grensen mellom kommunens område og naboeiendom gnr. 151 bnr. 20 er bnr. 346 forpliktet til å plante skjermende hekk etter bygningsrådets nærmere

bestemmelser. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ingen servitutter/heftelser registrert på andelen.

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

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

Taklampe spisestue og hvite Ikea-hyller på soverom.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil

kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Benedicte Larsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sigyns vei 10 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 151, bnr. 346, andelsnr. 1 i RØNNINGEN BORETTSLAG A/L i Tønsberg. Andelsnummer: 1.

Vårt oppdragsnummer er 28260166.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Rikke Steneby

+47 40 64 71 53/rs@partners.no.

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

Dato

15.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Sigyns vei 10 A, 3151 TOLVSRØD

05 May 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Sigyns vei 10 A	Sigyns vei 10 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Når kjøpte du boligen?
2020
Har du selv bodd i boligen?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Bodd i boligen siden juni 2020
Informasjon om eksisterende husforsikring
If Skadeforsikring Nuf-53, 587824

Informasjon om selger
Selger
Larsen, Benedicte

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv feilen og omfanget
Sprikk i flis ved toalett, feil er ikke rettet opp
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
2.1.2 Årstall
2020
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Badet ble renoveret i regi av BBL i 2019/20. Før vi flyttet inn i følge tidligere takst rapport. Byttet dusjvegger og baderomservant i 2025, i forbindelse med rehabilitering i 1. etg. og toalettrom i kjeller er bygget av Entereco og Vestfold rør har stått for VVS installasjonene
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Jens Petter Zetlitz AS, Entereco, Vestfold rør
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Tak, yttervegg og fasade
3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
4.1.2 Årstall
2013
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I følge tidligere takst rapport er vinduer skiftet i 2013, samt noen i 2007. Utført i regi av BBL.
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2

I regi av Borettslaget
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Kjeller
5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
8 Er det utført arbeid med drenering?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
8.1.2 Årstall
2015
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I følge tidligere takst rapport er det utført drenering i regi av BBL i 2015.
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
I regi av Borettslaget
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Elektrisitet
9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
10.1.2 Årstall
2025

Side 3

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
2025: nye kabler, stikkontakter, takpunkter og komfyrvakt i 1. etg., samt i oppuset del av kjeller. Arbeidet er gjort i forbindelse med oppussing. betalt med faktura til VT elektro. 2021: Satt inn ny kurs, samt installert Easee lader. PEC (Boligmappa). 2020: Satt inn ny stikkontakt til teketrommel. Teft elektro U.Å. Utført diverse arbeid for min tid. dokumentasjon ligger i boligmappa. Thorstensen ERF AS.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
VT elektro, Teft, Torstensen ERF AS
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Rør
11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
13.1.2 Årstall
2019
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I følge tidligere takst rapport er det i 2019/2020 utført rehabilitering av rør/fornyelse av avløpsrør med rør i rør i regi av BBL.
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
I regi av borettslaget
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Ventilasjon og oppvarming
14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

16 Er det utført arbeid på varmenlegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Service på begge varmepumpene april 2026 utført av installatør som er Varme- og kjølesystemer AS (tidligere RE varme teknikk). Begge varmepumper er installert av nåværende eier i tidsrommet 2021-2024.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Varme- og kjølesystemer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i flis på bad ved toalett 2, etc.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på listeløst eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis ble fjernet av Vestfold Peis og Pipe i forbindelse med rehabilitering av pipelep. Arbeid utført i regi av BBL.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Garasjene er modne for utskiftning

Side 5

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Garasjene er modne for utskiftning

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ikke søkt om bruksendring av kjeller

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

Ja Nei

24.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Laget kjellerstue og toalettrom i kjeller i forbindelse med renovering i 2025.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Entercore, VT elektro og Vestfold rør

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Forsligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Nye garasjer ønskes bygd. Ikke vedtatt pr. nå

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kjøkkenset er kjøpt som utstillingsmodell, samt supplert med skap og benkeplate fra Masbo. Hvitevarer er tatt i bruk våren 2025. Disse er det ikke garanti på grunnet tidligere utstillingsmodell.

Utvendig persienne ved spisestue er ikke i bruk lengre, koblet fra.

Noe svikt i gulv i gang 2, etc.

Terrasse samt trapp har noe slite bord.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83013453

Side 7

Egenerklærings skjema

Name: **Benedicte Larsen** Date: **2026-05-05**

Identification:
 Benedicte Larsen

Egenerklæringskjema

Signed by:

Benedicte Larsen

05/05-2026
21:41:32

BankID OIDC
High



Rekkehus

Sigyns vei 10 A, 3151 TOLVSRØD

TJØNSBERG kommune

gnr. 151, bnr. 346

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 15278-2010

Eiendomsverdi ref nr: ZV2250

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 2 av 20



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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 fuktspøk.

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 bygnings sakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygnings sakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygnings sakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • 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 bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk Takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 3 av 20



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle 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

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 4 av 20



Beskrivelse av eiendommen

Andelsbolig (borettslag) oppført tre over grunnmur i 1963. Boligen er del av rekke med fire boenheter. Oppført i to etasjer samt kjeller og loft. Halvpant av dobbel garasje oppført i tre i 1968.

Utført fuktspøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renoverert i 2020 i flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport/tidligere salgsdokumentasjon. Renovering ble i flg. samme kilde utført i regi av borettslaget.

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og stående kledning. Vinduer i tre fra bla.a 2007/-13.

Bygningen har malt hovedytterdør (eldre dato) og malt balkongdør (fra 2008). Terrasseplattning i tre. Utvendig trapp i mur/betong samt trapp i tre til terrasseplattning.

INNVEDIG

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og vinylfliser/vinylstaver. Panelte og platede vegger i malt utførelse. Panelte og platede tak i malt utførelse. Trebjelkelag som etasjeskiller. Slått betonggulv mot grunnen. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feluluke. I flg. ferdigattest ble pipe rehabilitert med nytt innvendig røykrør i 2023.

Innvendige trapp i tre. Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc 2. etasje: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Komfryvakt og vannstoppesystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i kjeller: Inneholdende toalett og servant. Laminatgulv. Malt panel på vegger og i tak. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 5 av 20

Innvendige vannledninger i kobber og plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør dels av plast og trolig dels i soil/støpejern. Ventilering via ventiler i vegg samt luftespalte i et vindu. Oppvarming med panelovner (i tillegg til varmpumper og varmekabel). Varmtvannsbereder på 194 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. EI -billader 32 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført 10.03.2014.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering/fuktsikring med grunnmurrplast fra 2015. Oppgradert i regi av borettslaget i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Grunnmur trolig av betongblokker. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger ukjent utførelse og årstall. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Anlegget er ikke vurdert - borettslagets ansvar.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

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

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. To rom i kjeller er bruksendret (endret status tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Komfryvakt og vannstoppesystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i kjeller: Inneholdende toalett og servant. Laminatgulv. Malt panel på vegger og i tak. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 15278-2010

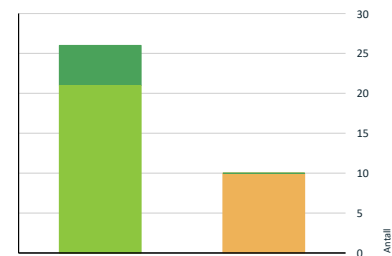
Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 5 av 20



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1 [Gå til side](#)

1 Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinnredning ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følgelig ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 6 av 20

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1963

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

1 TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer. Utskifting vurderes etter behov for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekkning, takkonstruksjon og skorstein under sikre forhold. Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller svakheter ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

1 TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/beslag i stål.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i flere kledningsbord. Råte er påvist i enkelte kledningsbord på ytterveggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker og råteskader i kledningsbord bør utbedres ved å skifte ut skadede bord for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader over tid.

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjolder/spor etter fukt på begrenset del av yttertakets underside. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator - ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å overvåke misfargingen og gjennomføre jevnlig kontroller for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader. Dersom misfargingen øker eller det oppstår tegn til fukt, bør ytterligere undersøkelser og tiltak iverksettes for å unngå risiko for råte, mugvekst eller skade på takkonstruksjonen.

1 TO 3 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre fra bla.a 2007/-13.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vinduslister er ført helt ned til vannbrett/beslag uten drypp/tilfredstillende avstand til vannbrett/beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på vindu/utvendig lister m.v. Utett overgang mellomvannbrett/beslag og vegg ved enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom utvendige vinduslister og vannbrett/beslag for å sikre god drenering og redusere risiko for fuktoptak og råteskader.

Overganger mellom vannbrett/beslag og vegg bør tettes for å hindre vanninntrengning, som ellers kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør (eldre dato) og malt balkongdør i tre (fra 2008).

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasseplattning i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i mur/betong.

1 TO 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNSENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og vinylfliser/vinylstaver. Panelte og platede vegger i malt utførelse. Panelte og platede tak i malt utførelse.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

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

1 TO 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Veggkonstruksjonen er utført med trefiberplater, stenderverk/sviller av tre mot grunnmur.

Utført hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Konstruksjonen betraktes imidlertid som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendige trapp i tre.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 20 mm i hele rommet i stue/kjokken. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm og/eller mindre i hele rommet i vindfang. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 20 mm i hele rommet i soverom 2. etasje syd. Tilsvarende for soverom nord er henholdsvis ca. 10 mm og ca. 25 mm. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i trapperom/pc-rom i kjeller.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i etasjene. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og sotuke/feieluke.

I fig. ferdigattest ble pipe rehabilitert med nytt innvendig røykrør i 2023.

1 TO 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Veggkonstruksjonen er utført med trefiberplater, stenderverk/sviller av tre mot grunnmur.

Utført hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Konstruksjonen betraktes imidlertid som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendige trapp i tre.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via vifte i vegg - ingen tiluft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tiluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tiluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller dårlig innelklima.

2. ETASJE > BAD/WC

Beskrivelse
Fliser på vegg. Plategulv/malt tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekke i enkelte veggfliser på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde sprekken under jevnlig oppsikt og vurdere behov for utbedring for å hindre videre forringelse.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran (synlig i sluk) med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via vifte i vegg - ingen tiluft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tiluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tiluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller dårlig innelklima.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsoner. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

1 TO 0 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

1 TO 0 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

SPELIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom i kjeller. Inneholdende toalett og servant. Laminatgulv. Malt panel på vegger og i tak.

Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i kobber.

1 TO 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse
Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør dels av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

1 TO 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør trolig dels av soil/støppjern. Stakeluke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere. I fig. tidligere salgskonstruksjon har det blitt utført rørføring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurderingen er basert på anleggets alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert og selv om det har blitt utført rørføring. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonsvekkelse.

Skjulte vannrør i eldre bygninger regnes som en risikokonstruksjon fordi eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelig å oppdage tidlig, noe som kan medføre økt fare for følgeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden.

1 TO 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse
Hovedskiring 50 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. El-billader 32 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført 10.03.2014.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller rørruidd, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via ventiler i vegg samt luftspalte i et vindu.

1 TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Oppvarming med panelovner (i tillegg til varmpumper og varmekabel).

1 TO 1 Varmesentral

Beskrivelse
To varmpumper (luft til luft) fra hhv. 2021 og 2023 (prod. år på produkt).

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereider på 194 l.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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.



Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder nåværende eiers eietid.

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

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ja

Installasjon i bad - ref. samsvarserklæring datert 03.02.2020.

Lagt opp til taklampe m.v. - ref. samsvarserklæring datert 07.11.2023.

Opplegg til kurs i vaskerom for tørketrommel - ref. samsvarserklæring datert 13.11.2023.

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

6. Forekommer det ofte at sikringen løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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 Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og tidsintervall for siste el-tilsyn.

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 11 av 20



Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk ved kjellertrapp har åpninger større enn 10 cm.

Utvendig trapp til terrasseplattning mangler dels rekkverk og har for store åpninger i rekkverk.

Boligen har ikke tilfredsstillende brannskille mot annen boenhet i hht. dagens krav til utførelse.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Håndløper ved innvendig trapp bør monteres på vegg for å hindre fallskader.

Det bør etableres tilfredsstillende rekkverk på begge sider ved trapp til terrasseplattning for å hindre fallskader.

Rekkverk ved kjellertrapp og utvendig trapp bør utbedres slik at åpninger ikke overstiger 10 cm, for å redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Det bør etableres tilfredsstillende brannskille mot annen boenhet i henhold til dagens krav, for å redusere risikoen for spredning av brann mellom boenheter.

For ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter, for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen. Manglende kunnskap om slike forhold kan medføre økt risiko for skade på bygning og personer.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart. Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyet radonverdier kan medføre helseisiko for beboere.



Bygninger på eiendommen

Garasje (halvpert av dobbel garasje)



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Halvpert av dobbel garasje oppført i tre

NBI Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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



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. Arealer gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

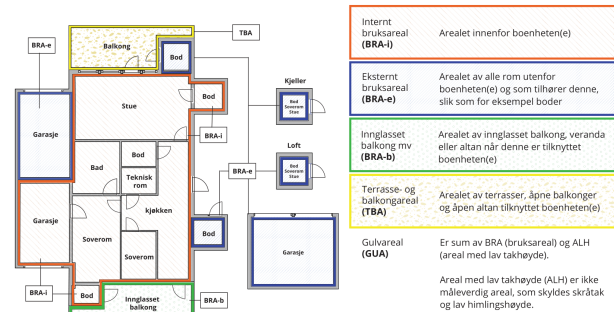
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Arealet innenfor boenheten(e)
Aralet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler
Aralet av inglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealer 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 byggningskonstruksjoner 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 kvadrater 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?](#)

Arealer

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 14 av 20

Sigyns vei 10 A, 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	21			21	
1. Etasje	39			39	34
2. Etasje	39			39	
Loft	16			16	
SUM	115				34
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/pc-rom, toalettrom, bod, gang		
1. Etasje	Vindfang, stue/kjokken m. trapp, trapperom		
2. Etasje	Trapperom/gang, 2 soverom, bad/wc		
Loft	Ulnredet loft/bod		

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
NB! Det er ikke beregnet areal i bod og gang/sluse i kjeller fordi dette er vurdert som et felles areal. Bod og gang/sluse er allikevel ført opp som rom under etasjens innholdsfortegnelse fordi det disponeres av andel nr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. To rom i kjeller er bruksendret (endret status tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Takhøyden i kjeller er ca 1,97 m. Utgangspunkt er min. krav på 2,20 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhed der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
 Ja Nei
Kommentar: Rehab. pipe i 2023 i flg. ferdiggattest. Innredet deler av kjeller. Utført diverse arbeider på elektrisk anlegg og vvs anlegg de senere årene. Utført service på varmpumper i 2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
 Ja Nei
Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. To rom i kjeller er bruksendret (endret status tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Takhøyden i kjeller er ca 1,97 m. Utgangspunkt er min. krav på 2,20 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhed der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Garasje (halvparkt av dobbel garasje)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 15 av 20

Sigyns vei 10 A, 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



SUM		13	
SUM BRA	13		

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede	Rolle					
07.5.2026	Tore Rønning	Takstingeniør					
Jan Tore Larsen							
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	346		0	1436.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sigyns vei 10 A							
Hjemmelshaver							
Rønningen Borettslag AL							
Andelsobjekt							
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forrettingsfører	Eier av advoksttdokumenter			
/RØNNINGEN BORETTSLAG AL	932343339			Larsen Benedicte			
Innskudd, pålydende mm							
Andelsnummer							
1							

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 16 av 20

Sigyns vei 10 A, 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.05.1961		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		????????????????????????????	Finnes ikke		Nei
Tidligere tilstandsrapport	13.01.2020		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.10.2023	Gjelder ferdiggattest rehab. pipe.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 17 av 20

Sigyns vei 10 A, 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

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

- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

- v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 18 av 20



Tilstandsrapportens avgrensninger

• Slikprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hultaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal siltasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 19 av 20



Tilstandsrapportens avgrensninger

oppredren ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZV2250>

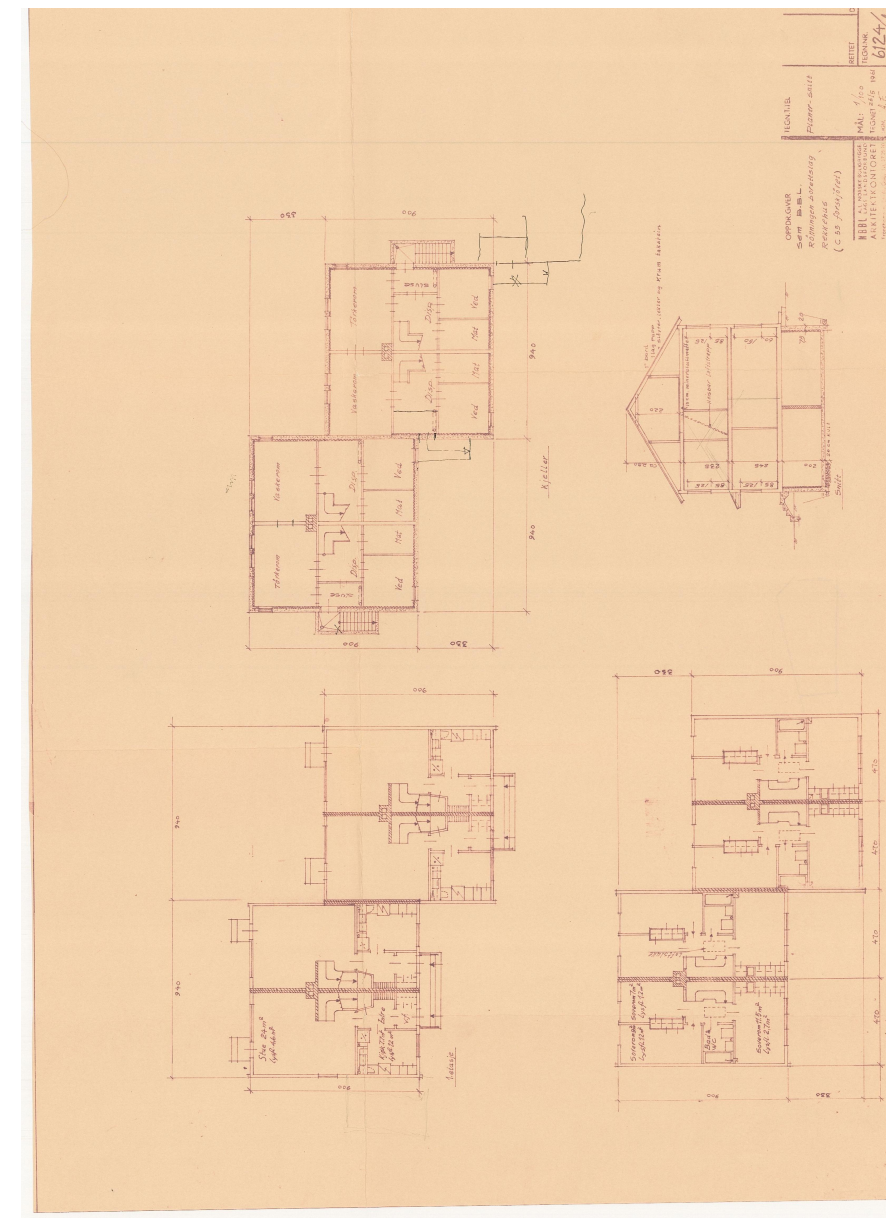
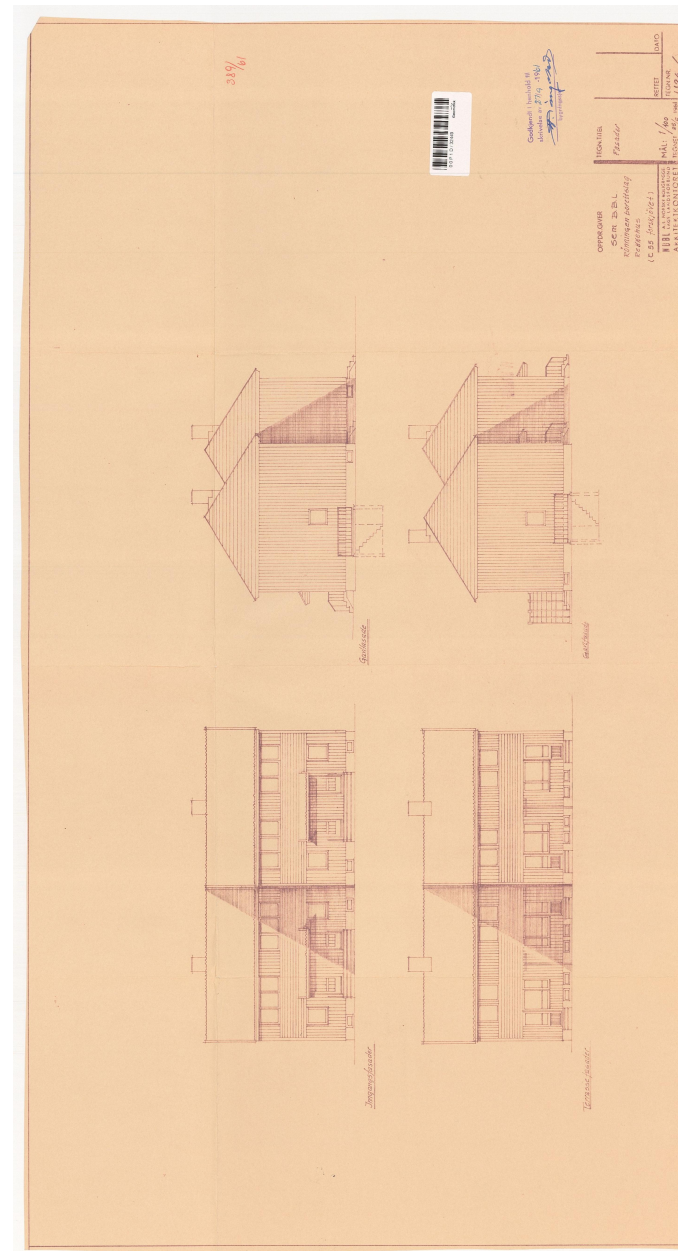
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

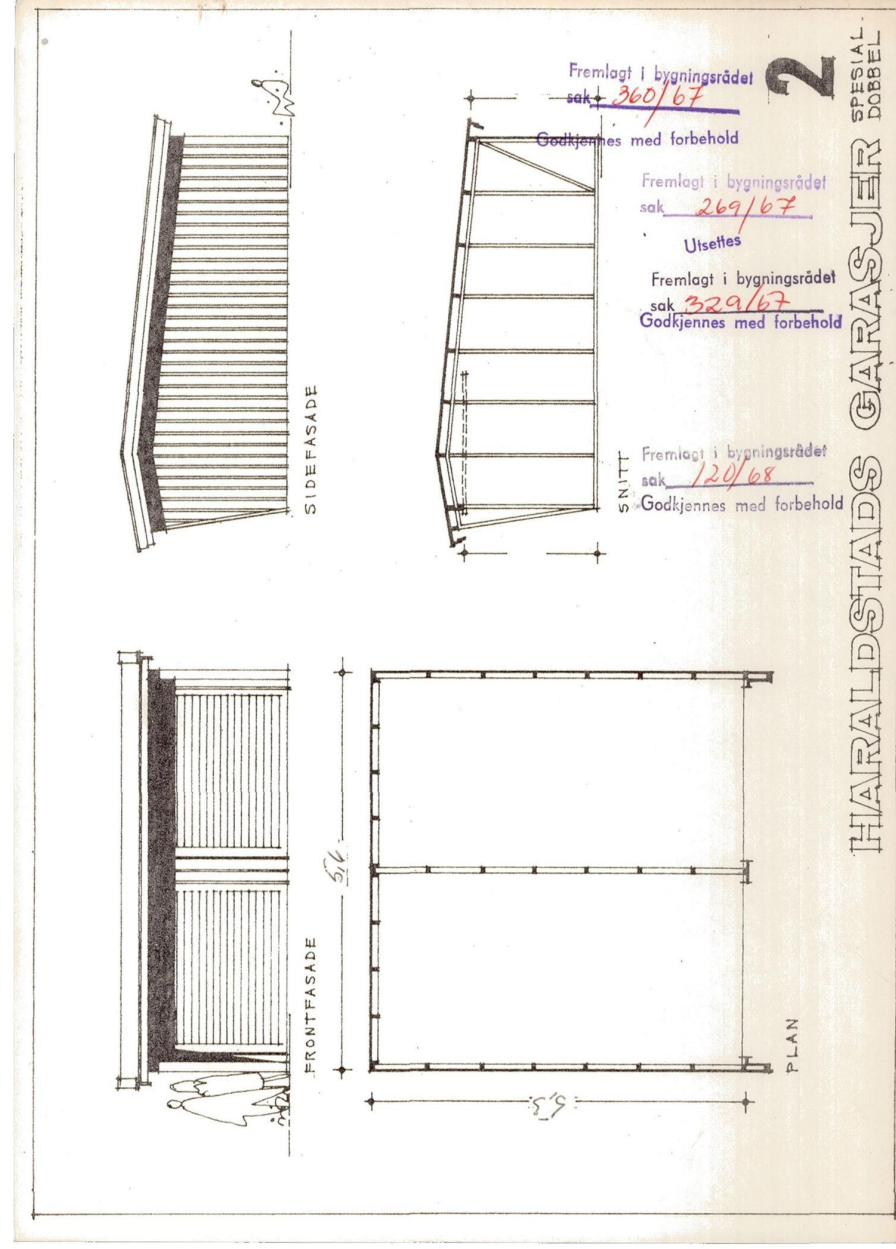
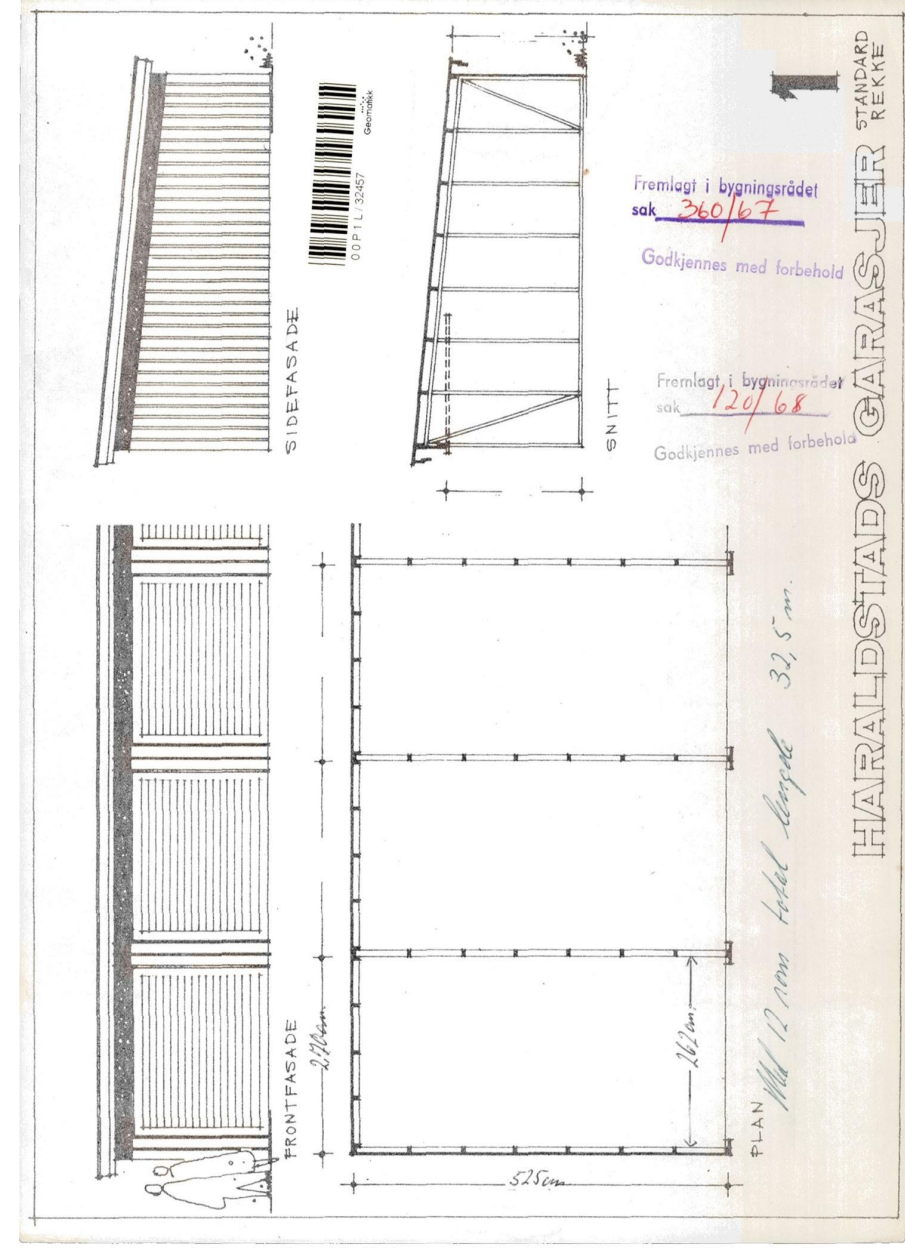
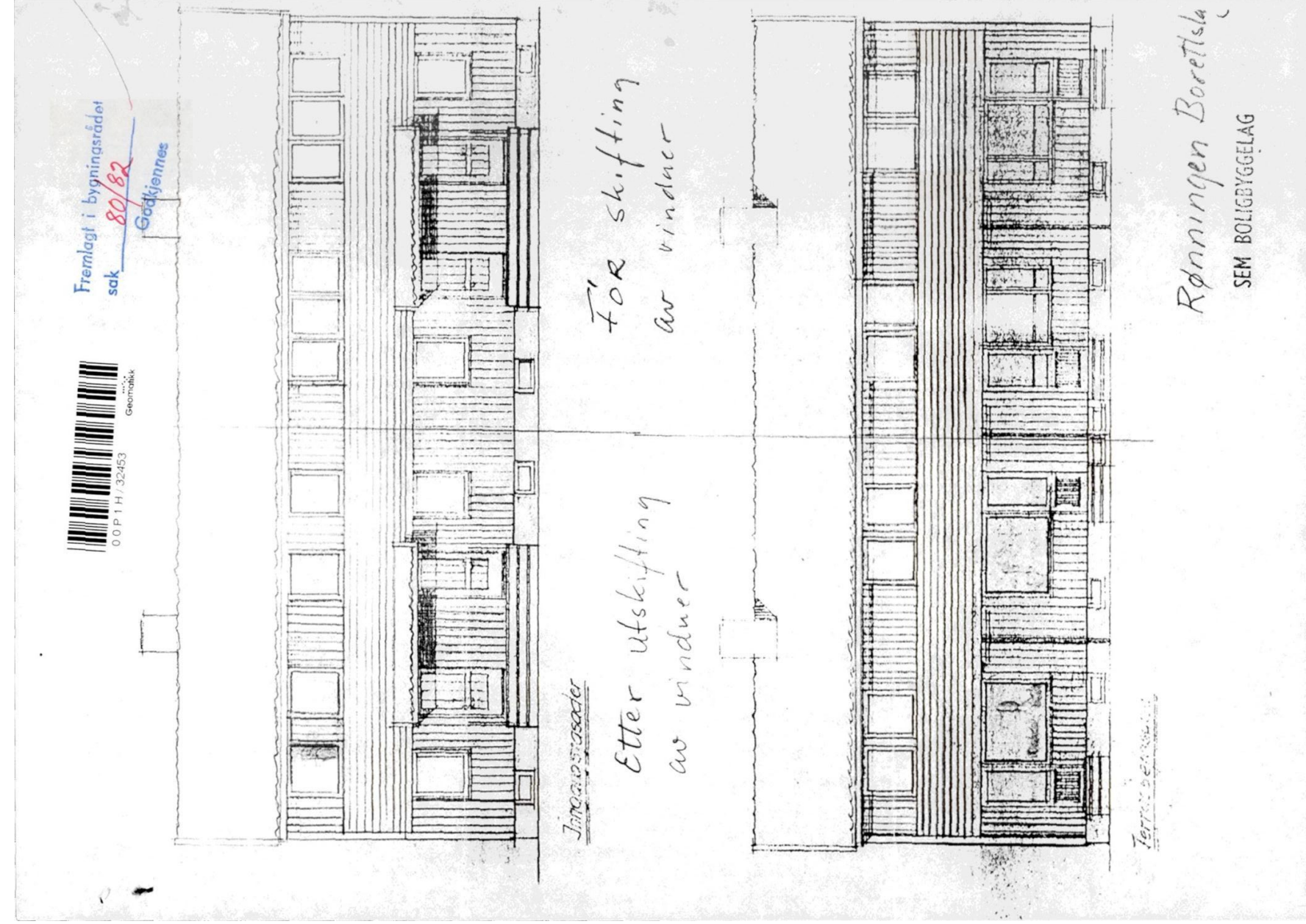
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 15278-2010

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 20 av 20







Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler:
Direkte telefon:

Vedrana Lozancic

JpID:

23/151523

Vedtaksdato

30.10.2023

Vedtaksnummer

1528/23

Vestfold Peis og Pipe AS
Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

Sigyns vei 10 A, 10 B, 10 C og 10 D - 151/346 - piperehabilitering av 2 piper - ferdigattest

Søker	Vestfold Peis og Pipe AS	Oserødveien 11	3138	SKALLESTAD
Tiltakshaver	Rønningen Borettslag AI	Postboks 293 Sentrum	3101	TØNSBERG

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Gårdsnr. 151

Bruksnr. 346

Festenr.

Seksjonsnr.

Bygningsnummer:

162037595

Bruksenhet:

H0101 (4 stk)

Bygningstype:

Bolig

Tiltakstype:

Piperehabilitering

Arkivsaknummer:

23/18046

Vedtaksnummer:

DPB 1391/23

Vedtaksnummer:

DPB 1528/23

Ett-trinns tillatelse

Ferdigattest

Sted

Tønsberg

Dato

30.10.2023

Underskrift

Vedrana Lozancic

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,

i henhold til interne rutiner.

1



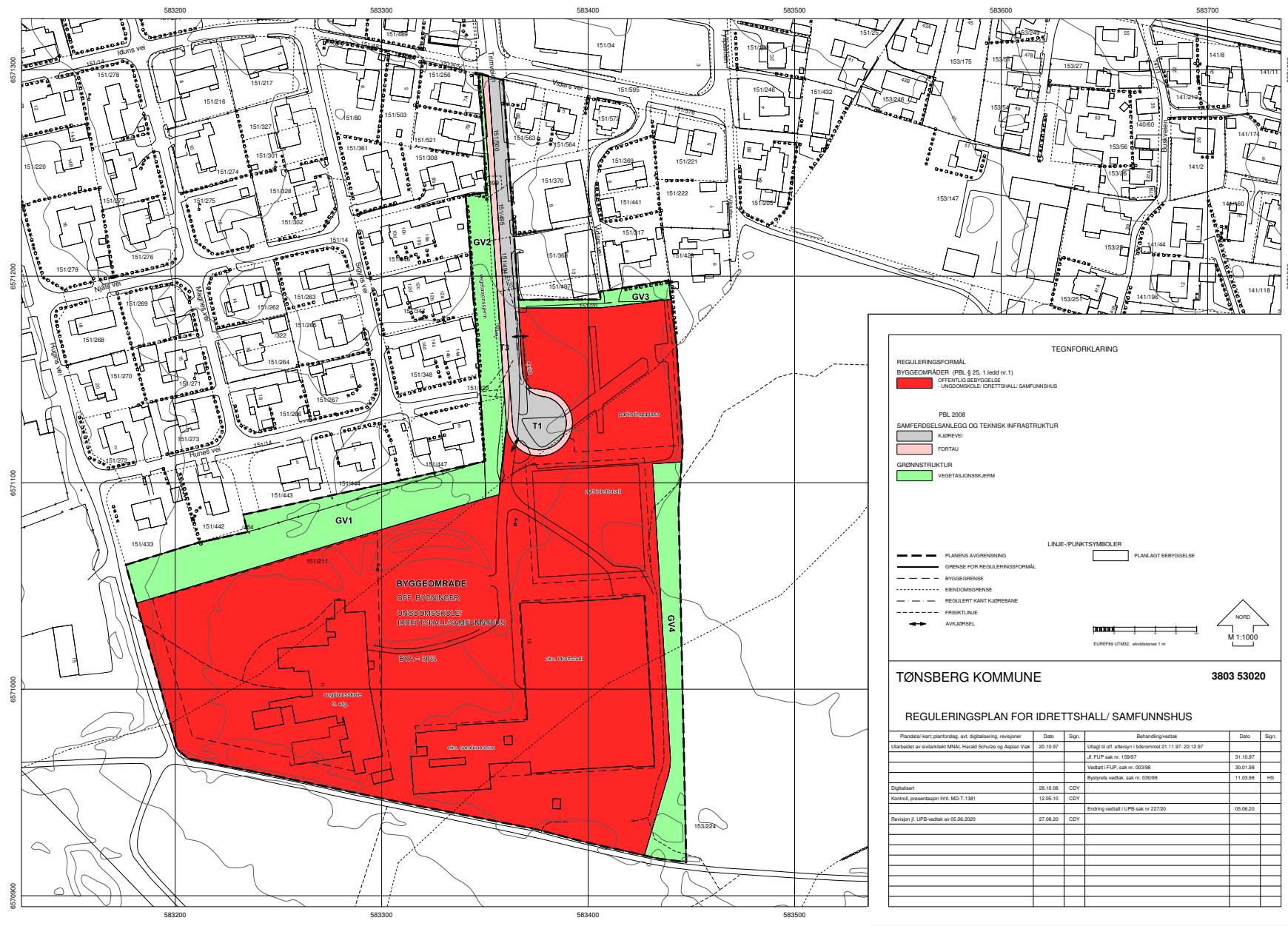
27.04.2026 16:07:34 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Gatelyst (belysningspunkt)		Skap
	Bygningsdelelinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Sti
	Husnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Avkjørsel - kun innkjøring
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiklinje		Offentlig bebyggelse
	Gate m/fortau		Forretning/Kontor
	Kjøreveg		Vegetasjonsskjerm
	Høydekurve		

27.04.2026 16:07:34 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR IDRETTSHALL /SAMFUNNSHUS OG UNGDOMSSKOLE PÅ PRESTERØD. PLANID 3803 53020

§ 1
REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte område er avgrenset på reguleringskart datert 27.08.20.

Deler av planområdet er i henhold til §25 i Plan- og bygningsloven av 1985 regulert til følgende formål:

Byggeområder
Offentlig bygninger - ungdomsskole / idrettshall/samfunnshus

Offentlig trafikkområde
T1 kjørevei
T3 fortau

Deler av planområdet er i henhold til § 12-5 i Plan- og bygningsloven av 2008 regulert til følgende formål:

Grønnstruktur
Vegetasjonsskjerm GV1 – GV4

§ 2
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Innenfor de angitte byggegrenser kan det oppføres nytt frittliggende skolebygg og ny idrettshall.

Totalt bebygget areal (BYA=bebygget areal/tomteareal) i området kan være inntil 30%.
Parkeringsareal skal ikke medregnes grunnlag for bebygd areal.

Nytt skolebygg kan oppføres i inntil 3 etasjer, byggehøyde inntil 15 m (o.k. gesims på takoppbygg).
Maks byggehøyde for ny idrettshall er inntil 13 meter.

Parkeringsplass nord for idrettshallene skal opparbeides med inntil 110 parkeringsplasser.
Adkomstvei fra T1 til skolegården og eksisterende idrettshall og samfunnshus må stenges med bom.
Andre trafikkbegrensende tiltak skal utredes.

Før søknad om byggetillatelse behandles, skal det foreligge situasjonsplan over hele området med nødvendige terrengsnitt som viser plassering og utforming av bebyggelse, disponering av uterommet mellom bygningene, terrengbehandling, vegetasjon, parkering og adkomst. Kommunens veileder for overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Parkeringsplasser, snuplass og vegetasjonsskjerm GV3 skal være opparbeidet før brukstillatelse.
Bom eller andre trafikkbegrensende tiltak inn til Slagen idrettshall og samfunnshus og skolegården skal være etablert før brukstillatelse.

skal være etablert før brukstillatelse.

Det skal sikres passasje gjennom området for offentlig turvei .

Det etableres sykkelparkering for skolen og idrettshallen (ca. 300 plasser).

Mellom byggegrense og vegetasjonsskjerm GV4 i øst skal de store ospetrærne søkes bevart så langt som mulig. Bevaring av opsene innebærer at det ikke kjøres, graves eller lagres masser, bygningselementer, utstyr eller noe annet innafør en radius som utgjøres av trekrona + 2 – 5 meter.

Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig.

Stanse- og meldeplikt: Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3
GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5 punkt 3)

Vegetasjonsskjerm (GV1)
Vegetasjonsskjermen skal være bevoskt med vegetasjon i den hensikt å skjermes eksisterende boliger fra skole- og idrettsaktiviteten. Vegetasjonen skal være av en slik art at skjermen er tett opp til minimum 5 m fra bakken. Hvis dette kravet ikke dekkes av den naturlige vegetasjonen på stedet, skal denne suppleres.

Det tillates ikke inngrep i vegetasjonen og /eller etablering av gangpassasjer gjennom bufferzonen frem til Runes vei mellom boligeiendommene , via de to avsatte "veikorridorer" i forlengelse av Magnus vei og Sigruns vei.

De to "veikorridorer" må stenges med gjerde mot bufferzonen i nordgrensen av skoletomten eller på annen måte.



Vegetasjonsskjerm (GV2 og GV4)
Innenfor vegetasjonsskjermen skal eksisterende vegetasjon beholdes og den kan også suppleres.

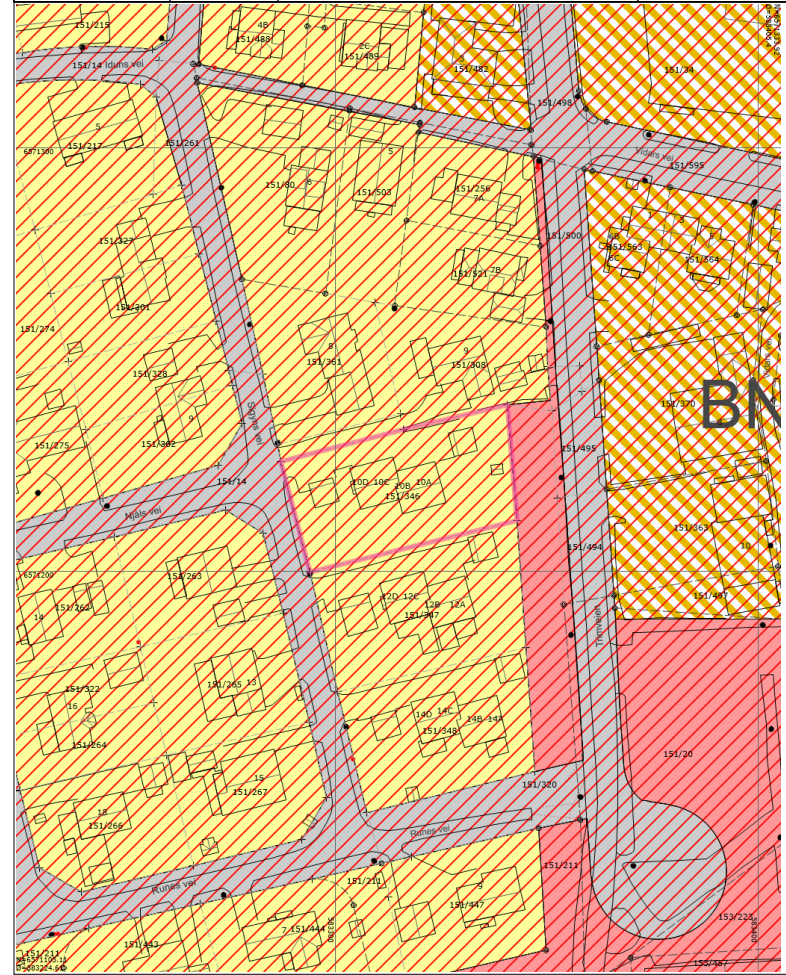
Vegetasjonsskjerm (GV3)
Innenfor vegetasjonsskjermen skal det etableres busker med god skjermingseffekt og med maks høyde på 2 meter. Til beplantning skal det ikke benyttes fremmede arter for området.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
11.03.1998, sak nr.: 30/98

Per Engeseth
Byggesaks- og arealplansjefen

Endret i henhold til UPB -sak 117/20 den 05.06.20.

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Sigyns vei 10A 3151 TOLVSRØD, m.fl.				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



27.04.2026 16:07:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Matrikelnummer. | 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 . | Grense for arealformål |
| Ras- og skredfare | Boligbebyggelse - Nåværende | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Veg - Nåværende | KpOmråde gjeldende |
| Høydekurve | | |

27.04.2026 16:07:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Sigyns vei 10A 3151 TOLVSRØD, m.fl.				
	Annen info:					



27.04.2026 16:05:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

27.04.2026 16:05:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Lena Pedersen-Kjelle
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: lpk@partners.no

Deres ref.: 28260166 . Vår ref.: 3223-1-01 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: RØNNINGEN BORETTLAG AL
Organisasjonsnr: 932343339
Andelseier: Larsen, Benedicte
Medeier:
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Sigvyns Vei 10, 3151 TOLVSRØD
Andelsnummer: 1
Gnr: 151
Bnr: 346

Borettsinnskudd: Kr. 9 400,00,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 587824.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (N-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94817234067
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo: 6 408 168,00
Innfrielsesdato: 30.12.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 000,00,-
Herav:

Fellesskostnad Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
8 000,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 221,-
Fradragsberettigede kostnader: 31 243,-
Annen formue: 27 032,-
Gjeld: 536 893,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94817234067
Restsaldo: 534 011,71
Kapitalkostnader: 10 110,46
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 534 011,71,- pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: gro.runhaug@obos.no eller telefon: 33 30 94 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde: Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisanbydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre

vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Maria Ivona Sommer, e-post: ronningenborettslag@styretrommet.no

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.L.:

Eierskiftegebyr kr 6.725,-
Innmelding i OBOS kr 500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett kr 8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter

for Rønningen borettslag org nr . 932 343 339

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mars 1961, med endringer vedtatt på generalforsamlinger, 4. mai 1995, 6. juni 05 og senest den 30. mai 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekter 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 demest 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 avhøderer og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereeder, 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 uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 besluttes 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 tvangfullbyrdelseslovens 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 to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR RØNNINGEN BORETTSLAG (610)

Endret 25.05.10

1. ORDENSPLIKTER.

Orden i fellesrommene- soping av kjellermedgang- orden på gårdsplassen. Og klipping av gressplen om sommeren besørges annenhver uke av de to leieboerne som deler sen ene halvpart av bygningen. Gressklipping skal ikke utføres på helligdager. Ved eventuelt fravær må det gjøres avtale om ordenspliktene. Gårdsplass og plen deles etter avtrapping av husene. Leieboere i leilighet 1 og 3 tar ordenspliktene i årets uker med odde tall uke 1, 3 osv. Leieboere i leilighet 2 og 4 tar ordenspliktene i uke 2, 4 osv. Ved store snømengder, ferier og høytider hjelper vi hverandre uavhengig av vaktmesteruken.

2.. FELLESROM.

Fellesrom og bryggerhus gjøres i orden etter bruk. Bryggerhuset spyles, og smuss fjernes fra sluket.

3. SANITÆRANLEGG.

Det må sørges for at utvendige kraner alltid er stengt og at rørene er tomme for vann i den kalde årstiden. VIKTIG. DET MÅ IKKE KASTES BLEIER, BIND ETC. I KLOSETTENE.

4. PARKERING.

Garasjene er basert på 1- en bil pr. leilighet. Sykler og andre kjøretøyer må ikke parkeres på gårdsplassen slik at det sjenerer andre. Gjesteparkering henvises til offentlig vei eller parkeringsplass. Garasjedørene skal være låst. På gårdsplassen må det kjøres/rygges særlig forsiktig.

5. GÅRDPLASSEN / FELLES HAGEANLEGG.

Om vinteren skal snømaking utføres av alle beboerne. Gårdsplassen skal være fri for snø, slik at en lastebil kan passere uten vanskligheter. Det tas hensyn til busker og hekker ved å benytte plassen mellom "eget" hus og garasje til lagring av snøen. Klatring på gjerdene er ikke tillatt.

6. TØRKEPLASSEN.

Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Unntakelse gjøres for spedbarnstøy.

7. HUSDYR.

Husdyrhold må søkes styret, de som har som har husdyr, plikter å sørge for at dyrene ikke på noen måte er til sjenanse eller uleilighet for naboene.

8. REDSKAP.

All redskap som tilhører borettslaget skal oppbevares i de nye bodene i garasjen i nr. 12 A/B. Den vanlige redskapen fordeles på de 3 bodene. Alle beboerne i i hvert hus har ansvar for egen nøkkel. Bodene skal være låst etter endt bruk av av redskap. Snøfreseren oppbevares i den midterste boden. Borettslagets redskap og maskiner skal brukes forsvarlig, og bruksanvisningen skal følges. Skader meldes umiddelbart til styret. Borettslagets redskap må ikke ligge og slenge ute eller nyttes som leketøy for barna.

9. DUGNAD.

Styret kan pålegge dugnad for å minske omkostningene.

10. VEDLIKEHOLDSPLIKT.

Alle borettslaverne plikter å vedlikeholde egne vinduer, dører, kjellerlemmer, fellesrom og ytre anlegg, inkl. gjerder og hekker. Påførte skader ved manglende vedlikehold eller misbruk må utbedres og betales av rette vedkommende.

Protokoll til årsmøte 2025 for RØNNINGEN BORETTSLAG AL

Organisasjonsnummer: 932343339

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 19:00, Redningen Vallo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Gro Runhaug er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne Ronald Badski og Maria Sommer

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Gro Runhaug foreslått. Som protokollvitner ble foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

Transaksjon 09222115557546914555



Signert GR2, RB, MS

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000.
✓ Vedtatt.

7. Ønske om bygging av overbygg på terrasse

Søker herved styret om tillatelse til å bygge tak over deler av min terrasse i Sigynsvei 12 B

Jeg ønsker tak fra vegg og ut til og med skilleveggen sin slutt, se vedlagt skisse.

Omtrentlige mål:

Bredde: 4m

Dybde: 3.5m

Høyde: +/- 3m

Taket er planlagt dekket av sotet trapezplater.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Kristin Moen

Følgende stilte til valg:
Anne Kristin Moen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronald Badski

Sissel Kaasa
Benedicte Larsen

Følgende stilte til valg:
Ronald Badski
Sissel Kaasa
Benedicte Larsen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Sommer

Følgende stilte til valg:
Maria Sommer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Edh

Følgende stilte til valg:
Ingrid Edh

Jeg ønsker tak fra vegg og ut til og med skilleveggen sin slutt, se vedlagt skisse.

Omtrentlige mål:

Bredde: 4m

Dybde: 3.5m

Høyde: +/- 3m

Taket er planlagt dekket av sotet trapezplater.

Forslag til vedtak

Tak over terrassen godkjennes i hht tegning og info i saken.

Vedlegg

1. Tegning.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

3223 RØNNINGEN BORETTSLAG

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 fratrukket 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	2024	2023
Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	227 623	589 492

<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	98 250	-262 007
Tillegg for nye langsiktige lån	0	6 812 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-113 828
Innsk. øremerk. bankkto	-699	-391
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-16 277	-361 869

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	211 346	227 623
-----------------------------------	----------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	221 474	229 690
Kortsiktig gjeld	-10 128	-2 067
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	211 346	227 623



RØNNINGEN BORETTSLAG AL
ORG.NR. 932 343 339, KUNDENR. 3223

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 047 456	910 800	1 047 000	1 109 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 047 456	910 800	1 047 000	1 109 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-5 027	-5 816	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 385	-71 590	-76 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-813	-40 466	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-18 683	-363 406	-50 000	-50 000
Forsikringer		-55 371	-40 448	-44 000	-53 000
Kommunale avgifter	8	-207 368	-181 296	-190 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 003	-101 095	-105 000	-109 000
Andre driftskostnader	9	-35 995	-26 505	-18 000	-28 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-563 429	-860 405	-521 400	-584 400
DRIFTSRESULTAT		484 027	50 395	525 600	524 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 112	11 372	0	0
Finanskostnader	11	-389 889	-323 774	-405 000	-385 000
RES. FINANSINNTJ-KOSTNADER		-385 777	-312 402	-405 000	-385 000
ÅRSRESULTAT		98 250	-262 007	120 600	139 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-262 007		
Reduksjon udekket tap		98 250	0		

RØNNINGEN BORETTSLAG AL
ORG.NR. 932 343 339, KUNDENR. 3223

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	680 684	680 684
Tomt		22 825	22 825
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
SUM ANLEGGSMIDLER		725 231	721 975
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	26 060
Driftskonto OBOS-banken		204 068	88 696
Sparekonto OBOS-banken		17 406	114 935
SUM OMLØPSMIDLER		221 474	229 690
SUM EIENDELER		946 705	951 665
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-5 760 562	-5 858 812
SUM EGENKAPITAL		-5 759 362	-5 857 612
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 562 571	6 676 399
Borettsinnskudd	15	112 800	112 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	20 568	18 011
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 695 939	6 807 210
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 012	0
Påløpte renter		2 116	2 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 128	2 067
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		946 705	951 665
Pantstillelse	17	7 112 800	7 112 800
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 02.-04., 2025			
Styret i Rønningen Borettslag AL			
Maria Sommer/s/	Ingrid Anneli Edh/s/	Anne Kristin Moen/s/	

Egne notater undefined



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 eiendom (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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

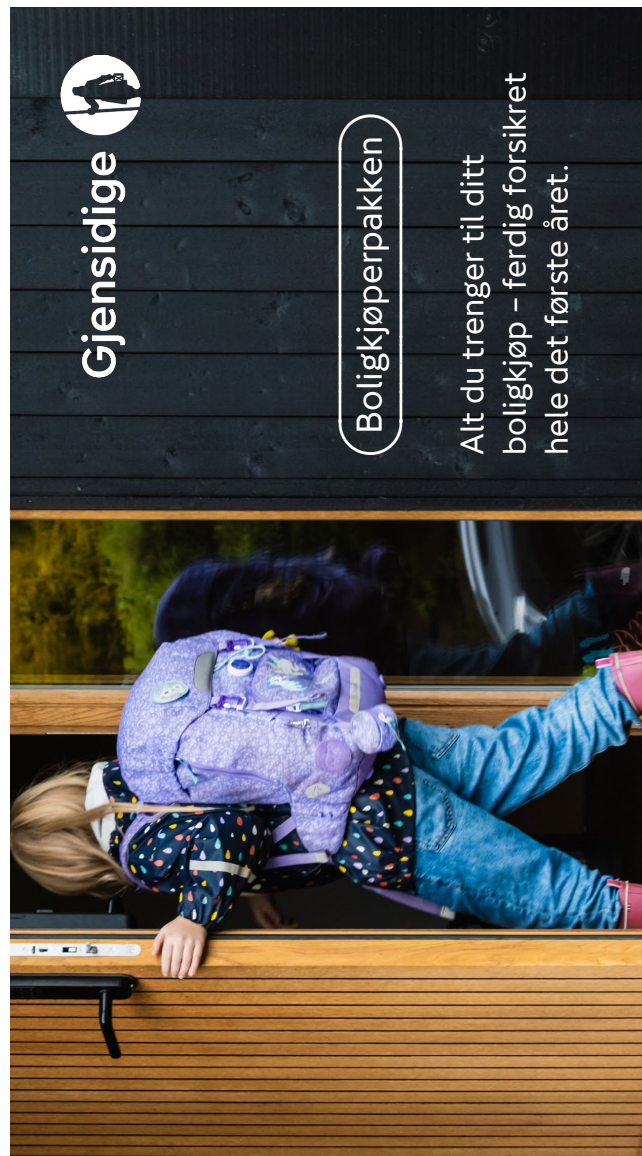
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings-sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsopp-gave og tilstandsrapport.

G-JENNOMFØRING 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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.
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, budgiver 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

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.

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 (hemmeilig) 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 budgiver 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.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260166

Adresse: Sigyns vei 10 A, 3151 TOLVSRØD

Betegnelse: GNR 151, BNR 346, snr 1 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 12.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no