NORDVIK

Slagenveien 76A

3 soverom | 114 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Slagenveien 76A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
171	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.11.2025

Nøkkelinformasjon



Pent enderekkehus m/romslig hage og garasje | 3 soverom,
stor stue og kjøkken fra 2025 m/spiseplass | rolig og sentralt

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**3 689 149,-**
Fellesgjeld	**190 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 907,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik har gleden av å ønske velkommen til Slagenveien 76A - et romslig enderekkehus over to plan med arealeffektiv planløsning. Boligen har 3 soverom, stor stue/spisestue, kjøkken med spiseplass, eget vaskerom og toalett, samt god lagringsplass i boder, loft og utebod. I 2025 er det gjort oppgraderinger, blant annet nytt kjøkken og nye gulv i flere rom i første etasje. Det siste året er det blitt skiftet vinduer og malt utvendig.

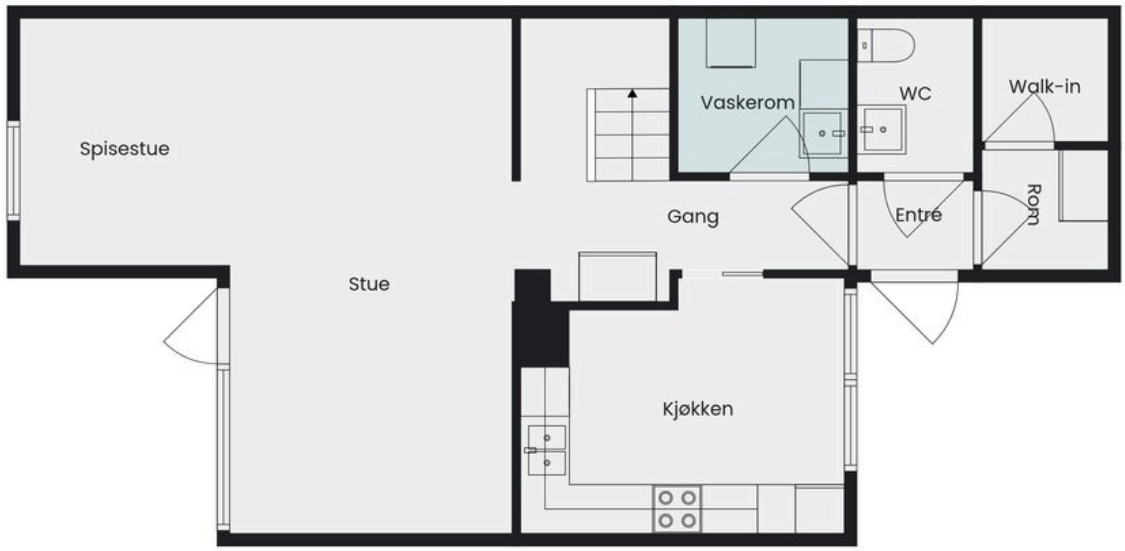
Hjemmet ligger svært sentralt i populære og hyggelige Trudvanglia, med gangavstand til skoler, barnehage, turområder, idrettsanlegg, togstasjon og sentrum. Dagligvare ligger like i nærheten, og det er sykkel- og gangvei inn til Tønsberg sentrum.

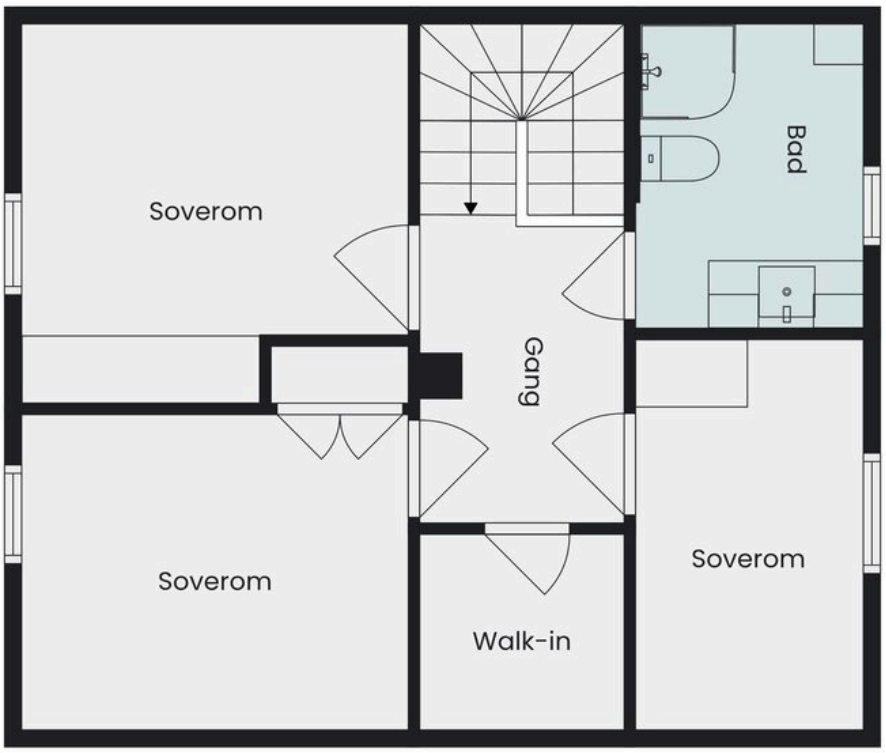
Parkering finnes i garasje og ved inngang.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 71 kvm





2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm





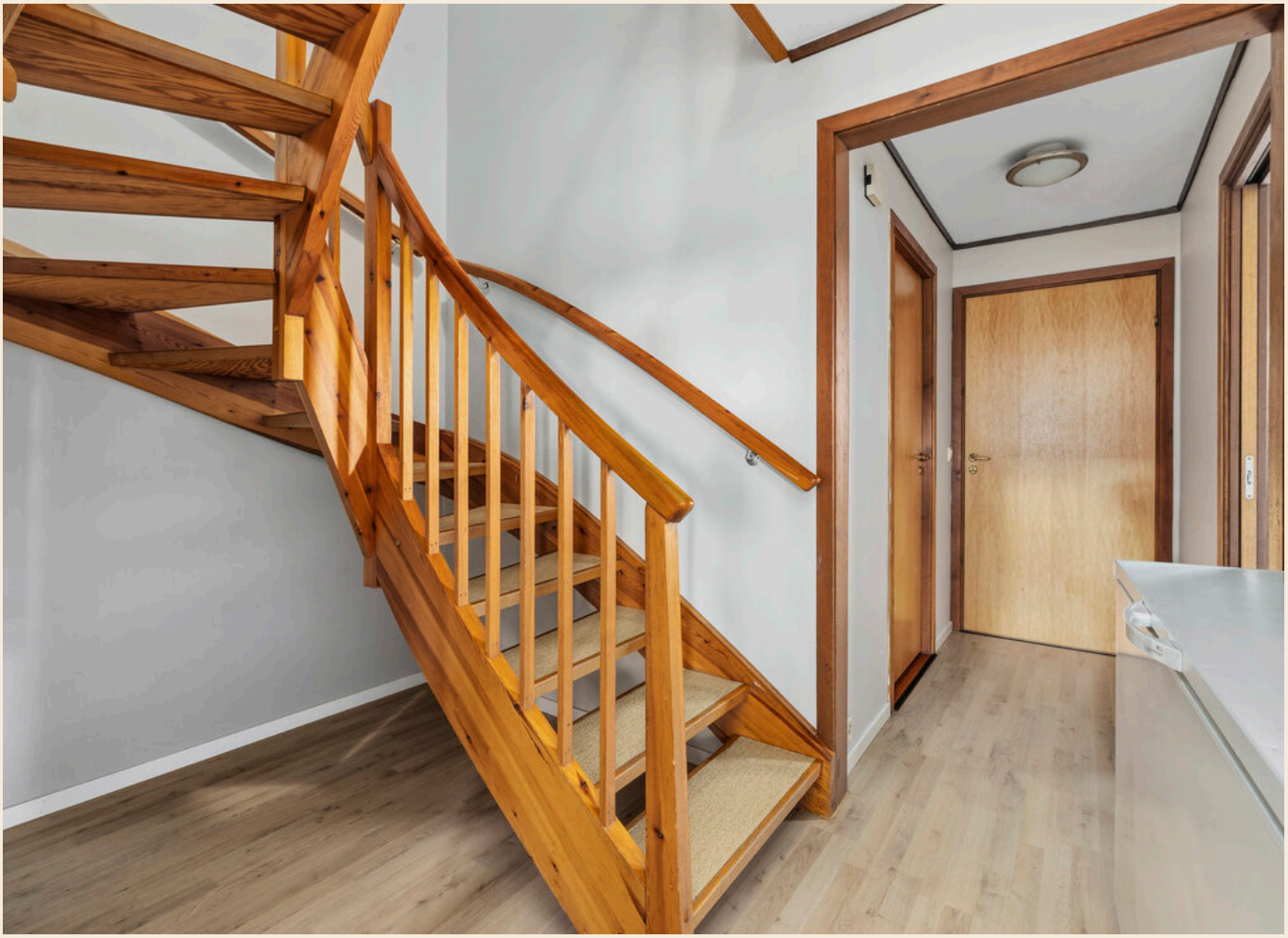




















Baderommet er også praktisk plassert i andre etasje og innredet med gulvmontert toalett, servant med innredning og dusjkabinett.





Velkommen!





Uteområdet er pent opparbeidet og omkranset av et hyggelig fellesområde, med gode muligheter for rekreasjon, lek og sosialt samvær.

Det er parkering i garasje og ved inngangsdør.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0210/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Slagenveien 76A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010, bnr 318 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune
Andelsnr 58 i Trudvanglia Borettslag, org.nr. 953306069

Selgere
Patrick Wema Namugungu
Tiba Fungamali

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
190 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 680 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 449,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 689 149,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 698 449,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 132 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Toalettrom, gang m/trapp, vaskerom, kjøkken, stue og to boder.
BRA-e: 5 kvm. Bod (utvendig).
Total BRA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, bad, 3 soverom og bod.
Total BRA: 48 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje i felles garasjeanlegg på ca. 13 m².

Ikke målbare arealer:

Ikke målbart gulv areal på loft ble målt til ca. 6,4m²

Innhold
Enderekkehus med en god og arealeffektiv planløsning over 2 plan, hvor inndelingen er som følger:

1. etasje:
Entre
Bod
Gang med trapp til 2. etasje
Romslig kjøkken med ny innredning og spiseplass
Stue/spisestue med utgang til terrasse og mulighet for ildsted
Vaskerom med innredning
Toalettrom med toalett og servant

2. etasje:
Trappegang
Baderom med dusj, wc og innredning
3 soverom, hvorav to med garderobeskap
Lagringsbod

Loft:
Delvis gulvet lagringsloft med adkomst via villetrapp fra stuen i 2. etasje.

Garasje/parkering/ekstern lagring:
Utvendig følger en sportsbod på ca. 5 kvm ved inngangspartiet. Boligen disponerer også egen garasjeplass i felles rekke, med lagringsmuligheter i himlingen, samt plass til én bil ved inngangsdøren.

Uteplass/terrasse:
Som endeleilighet har boligen et større uteområde enn midtleilighetene. Uteplassen vender mot syd og byr på svært gode solforhold, med direkte adkomst fra stuen og via terreng.

Standard
Slagenveien 76A er et enderekkehus hvor første etasje nylig er oppusset, blant annet med nytt kjøkken og nye gulv i flere rom det siste året. Videre er det også skiftet vinduer og utvendig malt det siste året.

Boligens standard er som følger:

Stue med spisestue og utgang til terrasse
Stuen er utformet i vinkel og fremstår som et lyst og trivelig oppholdsrom med utgang til solrike uteområder mot sør. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet ble oppusset i 2025 med nytt gulv og nymalte vegger. Det er pipe i rommet med mulighet for å installere ildsted.

Kjøkken med spiseplass og ny innredning
Kjøkkenet er romslig og innbydende, med plass til spisebord ved vinduet mot nord. Den moderne innredningen, levert av Drømmekjøkken, fra oktober 2025, består av slette, lyse fronter og godt med benke- og skapplass. Det er laminat benkeplater, kum med blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over avsatt plass til komfyr.

Baderom
Badet er romslig og har belegg på gulv og tapet på veggene. Det er innredet med sokkeltoalett, dusjkabinett og skapinnredning med nedfelt servant, skap og speil med lysarmatur og stikkontakter. Rommet har både ventilasjon via ventilasjonsanlegget og vindu som gir naturlig lys.

Tre soverom
De tre soverommene ligger samlet i andre etasje. To av rommene er utstyrt med garderobeskap.

Vaskerom
Vaskerommet ligger praktisk plassert ved inngangsdøren og er utstyrt med opplegg/uttak for vaskemaskin, strøm til tørketrommel og ventilasjon via ventilasjonsanlegget.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat og belegg
Vegger: Tapet og malte plater
Himling: Takplater og gips

Parkering
Borettslaget har en garasjeplass til hver andel, som følger med leiligheten. Beboerne leier ut garasjen selv hvis de ikke har brukt for den. I tillegg er det 38 P-plasser, til blant annet besøkende. For enkelte andelseiere er det mulighet for å opparbeide p-plass ved egen leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra selger:

- Huset er malt på utsiden av borettslaget.
- Alle vinduer er byttet + inngangsdør av borettslaget.
- Malt i første etasje og byttet gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Byttet dusjkabinett og malt på baderom. Arbeidet er utført av ufaglært.

- Borettslaget har utført arbeid på pipe/ildsted, malt utside av hele boligen, bytting av vinduer, inngang og utgangsdører.

- Nytt kjøkken fra Ddrømmekjøkken i Tønsberg.

- Tak skal mulig fornyes neste år.

-Felleskostnader skal øke i januar 2026 fra kr. 7600,- kr til 7900,-.

Bygningssakkyndig
Arealverdi AS

Byggemåte
Bolig fra 1981, del av "Trudvanglia borettslag" sentralt beliggende i Tønsberg.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til hage. Det er lagt belegg på gulv i gang og i 2 etg. Det er laminat i stue, kjøkken, vakerom, toalett og boder i 1 etg. Veggene har tapet og malte plater. Bad har belegg på gulv og tapet på vegger, med stråleovn. Det er varmekabler i stue og panelovner i oppholdsrom. Kjøkkenet har profilerte fronter. Vinduene er av tre med 2-lags glass. Sikringsskap er plassert i gang.

Tilhørende leiligheten er det en bod og en garasje.

Utvendige forhold er borettslaget sitt ansvar. Boligen bærer preg av noe alder og slitasje . Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere

informasjon.

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc

Boligen har følgende rominndeling:
2. Etg.:
Soverom - 10,8m²
Soverom - 10,5m²
Soverom - 7,4m²
Bad - 5,6m²
Gang m/trapp - 8,4m²
Bod - 3,3m²

1. Etg.:
Stue - 28,9m²
Kjøkken - 12,2m²
Vaskerom - 3,8m²
Toalett - 2,7m²
Gang m/trapp - 8,9m²
Vindfang - 1,8m²
Bod - 2,6m²
Bod - 2,2m²

UTVENDIG:
Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Sorte plastbelagte renner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innerdører av finér. Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinn. Det er elementpipe, uten tilslutning til vedovn. Bunnplate er av betongdekke. Det ble målt 37mm høydeforskjell gjennom rommet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt 19mm høydeforskjell
gjennom rommet. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 18 kurser. Kursfortegnelse stemmer ikke.
- Det er varmekabler i stue og ellers panelovner i alle oppholdsrom.
- Boligen har røykvarsler og pulverapparat er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD:
Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har betonggrunnmur. Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000,-.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom 2 > Generell: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille mellom 1 og 2 etg
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger IKKE i handelen: Oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.
Lampe, gardiner og garderobeskap medfølger i handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med følgende oppvarmingskilder:
- Det er varmekabler i stue.
- For øvrig elektrisk oppvarming via stedvis vegghengte panelovner.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha strømregninger på mellom kr. 800,- (sommer)- til 2300,- (vinter) per måned.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 907,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
* Styre- og forretningsførerhonorar
* Drift og vedlikehold
* Felles forsikringer
* Festeavgift
* Kommunale avgifter
* TV-anlegg/bredbånd
* Andre driftskostnader

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 839 676,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 358 704,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV-anlegg / bredbånd er inkludert i månedlige felleskostnader. Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor. Den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning.

Borettslaget

Om borettslaget
Trudvanglia Borettslag består av 14 rekkehus med til sammen 77 leiligheter og av disse tilhører 4 leiligheter Tønsberg kommunale eiendom.

Borettslaget ble oppført i perioden 1982 – 83. Tomten er

festet, og er på 29 585 m2.

Vi vektlegger et godt bomiljø og en rekke miljøfremmede tiltak er blitt iverksatt i løpet av de siste årene

Det er utviklet flere lekeplasser i henhold til forskriftene som kom i 1998. Man har anskaffet fotballmål som er plassert på kommunens naboeiendom, samt egen opplyst akebakke midt inne på borettslagets eiendom. Disse lekeområdene har blitt samlingspunkt for mange, både i og utenfor borettslaget.

Borettslag ble tildelt miljøprisen for 2004. Miljøprisen ble delt ut årlig av Tønsberg og omegn boligbyggelag og var den 11 miljøprisen i rekken, og miljø-plassen ble opprettet av gevinstpengene i 2004. Trudvanglia BRL er tilknyttet OBOS siden fusjoneringen i 2010.

Daglig vedlikehold av fellesarealet utføres av et gartnerfirma. I tillegg arrangeres det en årlig vårdugnad som samler de aller fleste av beboerne til innsats og sosialt samvær.

En har tidligere benyttet seg av "Kunsten å trives" tilbudet fra BBL. Det ble da engasjert en gartner for befaring som kom med mange gode tips om beplantning og andre miljøfremmede tiltak og som igjen har dannet grunnlaget for dagens utforming av fellesarealet.

Mange av lagets medlemmer har hatt ønske om å bygge ut sine leiligheter for å kunne fortsette å bo i laget når plassbehovet har økt. Borettslaget har vært positive til dette, men samtidig vært restriktive med både utforming og størrelse slik at det estetiske helhetsinntrykket har blitt ivaretatt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er parallellutlyst på OBOS sine hjemmesider. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 190 000,-pr. 14.11.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94817257555
Restsaldo: kr 190 007,27,-
Kapitalkostnader: kr 5 857,95,-
IN-avtale: Nei

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 36 244,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 163 344,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Saker under arbeid og planlegging i 2025:
· Fortsette bytte vinduer og ytterdører etter behov.
· Fortsette utbedring av sportsboder med stående kledning.
· Male alle husrekker.
· Male garasjene på dugnad.

Det er budsjettert med kr 7 500 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av husene for 2025.

Merk:
Borettslaget har plan om å bytte tak i fremtiden, men det er p.t ikke bestemt når dette vil bli. Dette vil/kan kunne medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det tillates kun gassgrill i borettslaget. Ingen annen bruk av åpen flammer er tillatt, som eks. bålpanne, utepeis eller annet.

- Det gjennomføres dugnader i regi av borettslaget, som alle andelseiere oppfordres til å delta på.

Dyrehold
Det er tillatt å holde maksimum èn hund og èn katt pr. bolig.
Unntak: Andelseiere som kan dokumentere at de var i

besittelse av flere hunder eller katter før tildeling av andel, kan beholde disse. Hunder må has i bånd ved lufting. Ekskrementer må den enkelte husdyreier selv fjerne.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 89250288

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 19 916 kvm (Festetomt)
Tomten fremstår som innbydende og lettstelt, med en gruslagt innkjørsel som gir enkel adkomst og parkeringsmuligheter. Foran og bak huset finnes en grønn og velstelt plen, som gir både estetikk og rom for lek og uteaktiviteter. Uteområdet er pent opparbeidet og omkranset av et hyggelig fellesområde, med gode muligheter for rekreasjon, lek og sosialt samvær. Tomten kombinerer funksjonalitet med trivelige uteområder og legger til rette for et aktivt og behagelig liv utendørs.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er Tønsberg kommune. Festeavgiften faktureres borettslaget fra kommunen og inngår i månedlige felleskostnader.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 24.02.1982
Festetid: 100 år regnet fra 01.01.1982.

Regulering av festeavgift: I hht. tinglyst festekontrakt reguleres festeavgiften hvert 15. år, første gang 01.01.1997 etter de til enhver tid gjeldene regler.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Festeren (borettslaget) har rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger mener det er uført radonmålinger i boligen, men dokumentasjon er ikke mottatt av megler.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Her bor man med korte avstander til barnehager, skoler, kollektivtransport og praktiske servicetilbud, noe som gjør området svært brukervennlig for både barnefamilier og voksne i ulike livsfaser.

med umiddelbar nærhet ligger Kilen handelspark, med et bredt utvalg av butikker, dagligvare, apotek, treningssenter og flere spesialforretninger, perfekt for både små og store handleturer.

Området har et stort utvalg av fritidsaktiviteter. For fotballinteresserte ligger Eik idrettsanlegg like i nærheten, og både Tønsberghallen og Tønsberg Ishall byr på aktiviteter for barn og voksne året rundt. I tillegg finnes det både frisbeegolfbane en egen wakeboard-park i området, som gir en spennende aktivitet gjennom sommerhalvåret. Flere treningssentre i nærheten gjør det også enkelt å variere treningen.

Naturen ligger lett tilgjengelig, med flotte turmuligheter i nærområdet. Eikskogen byr på stier som passer både for korte spaserturer, joggeturer og lengre turer i variert terreng. Her kan man nyte frisk luft, rolig natur og fine opplevelser hele året.

Tønsberg sentrum ligger kun en kort tur unna og byr på restauranter, kultur, shopping og arrangementer. Byen er spesielt kjent for sitt livlige sommermiljø, med båtliv, uteserveringer og hyggelige møteplasser langs brygga.

Kort oppsummert får man her et hjem med enkel tilgang til handel, aktiviteter, natur og sentrum – et sted som passer for mange ulike livsstiler.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter. Det er kun ca. 5 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, hvor bussen tar deg direkte til Tønsberg sentrum. Herfra finner du hyppige togforbindelser både mot Oslo og Skien

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Byskogen skolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger en ferdigattest for Slagenveien 76 - nybygg - bolig, datert 21.07.1983.
Det foreligger også en ferdigattest for Slagenveien 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82 og 84 på piperehabililtering datert

30.10.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasade samt etasjeplan, datert i 1981 som samsvarer med dagens plan- og rominndeling.

Det foreligger også godkjente tegninger av felles garasjerekke datert i 1983.

Det er også plassert i transformatorkiosk på eiendommen med ferdigattest datert 27.09.1984. Godkjente tegninger av denne er også vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Det er kun en liten del av eiendommen som ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Kilen vest, datert 18.05.2017 med planid: 3905 20140105.
360,31 kvm er avsatt til annen veggrunn - grøntareal, 215,49 kvm er avsatt til kjøreveg og 600,99 kvm ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

I gjeldende kommuneplan 2023-2035 datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Deler av eiendommen (5886,06 kvm) ligger innenfor hensynssone for flom og |6543,32 kvm ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare. 798,24 kvm er avsatt til vei - nåværende.

Relaterte planer:
0124 Trudvanglia (18.10.2017)
00150 Del av eiendommene 8/6, 8/38, 8/39, 8/44, 8/40 og 8/45 beliggende mellom heimdalkrysset og Ringveien (19.6.2013)
20100020 Kilen (19.6.2013)
20110038 Solkilen (3.2.2016)
61236 Ringvei Nord. Parsell: Slagendalen - Kilen (8.5.2002)
61237-B1 Ringvei Nord, Parsell - Kryssområde Kilen Vest (25.11.2005)

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 1010, bnr. 318 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1982/2193-3/91 24.02.1982 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 14,886
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
MED FLERE BESTEMMELSER
1982/13020-1/91 12.10.1982 ** NYE VILKÅR
1985/2597-4/91 21.02.1985 ** NYE VILKÅR
FESTEKONTRAKTEN UTVIDET TIL Å OMFATTE GNR. 1010,
BNR. 348
Meglers kommentar: Festekontrakten er innhentet og ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

2023/98905-1/200 27.01.2023
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: LEDE AS
ORG.NR: 979 422 679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar: Avtale vedrørende rettigheter for kabelanlegg mellom Lede AS og Trudvanglia borettslag. Avtalen omhandler nettselskapets rettigheter og plikter. Hele avtalen er vedlagt salgsoppgaven i sin helhet.

Heftelser i festerett:
1982/2193-3/91 24.02.1982 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 14,886

LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
MED FLERE BESTEMMELSER
1982/13020-1/91 12.10.1982 ** NYE VILKÅR
1985/2597-4/91 21.02.1985 ** NYE VILKÅR
FESTEKONTRAKTEN UTVIDET TIL Å OMFATTE GNR. 1010,
BNR. 348

1984/12191-1/91 10.09.1984 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 12 840 100
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1305183
PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER
SENERE
FASTSATTE LÅN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

023/98905-1/200 27.01.2023
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: LEDE AS
ORG.NR: 979 422 679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens grunndata:
1981/7883-1/91 19.11.1981 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 1010 BNR: 8

2000/981-1/91 26.01.2000 MÅLEBREV

2000/981-2/91 26.01.2000 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1370870-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 1010 BNR: 318

2024/768708-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 1010 BNR: 318

Det er per 20.11.2025 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 1010, bnr. 8 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
I VIB sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på adressen. Det gjøres oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 115 020,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. januar 2026

Megler
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Slagenveien 76A

Nabolaget Byskogen/Kilen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Eldre
- Familier med barn

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	**14 min** 1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	**19 min** 1.7 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10... 90 elever, 9 klasser	**19 min** 1.7 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	**23 min** 1.9 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	**23 min** 1.8 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	**23 min** 1.9 km

Offentlig transport

Severin Kjærs vei Tverrveien Linje 110	**5 min** 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**19 min** 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**25 min**

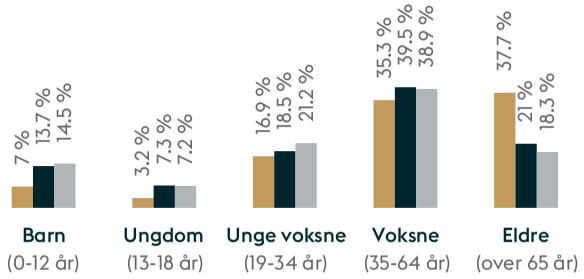
Barnehager

Trudvanglia barnehage (1-5 år) 49 barn	**5 min** 0.3 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 ... 52 barn	**12 min** 1 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	**15 min** 1.3 km

Dagligvare

Meny Heimdal	**6 min**
Rema 1000 Tønsberg	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Byskogen/Kilen	740	502
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Osebergstien Balløkke	2 min
⚽ Camilla Collettsvei Balløkke	8 min
🏂 Sporty24 Tønsberg	5 min
🏂 EVO Tønsberg	6 min

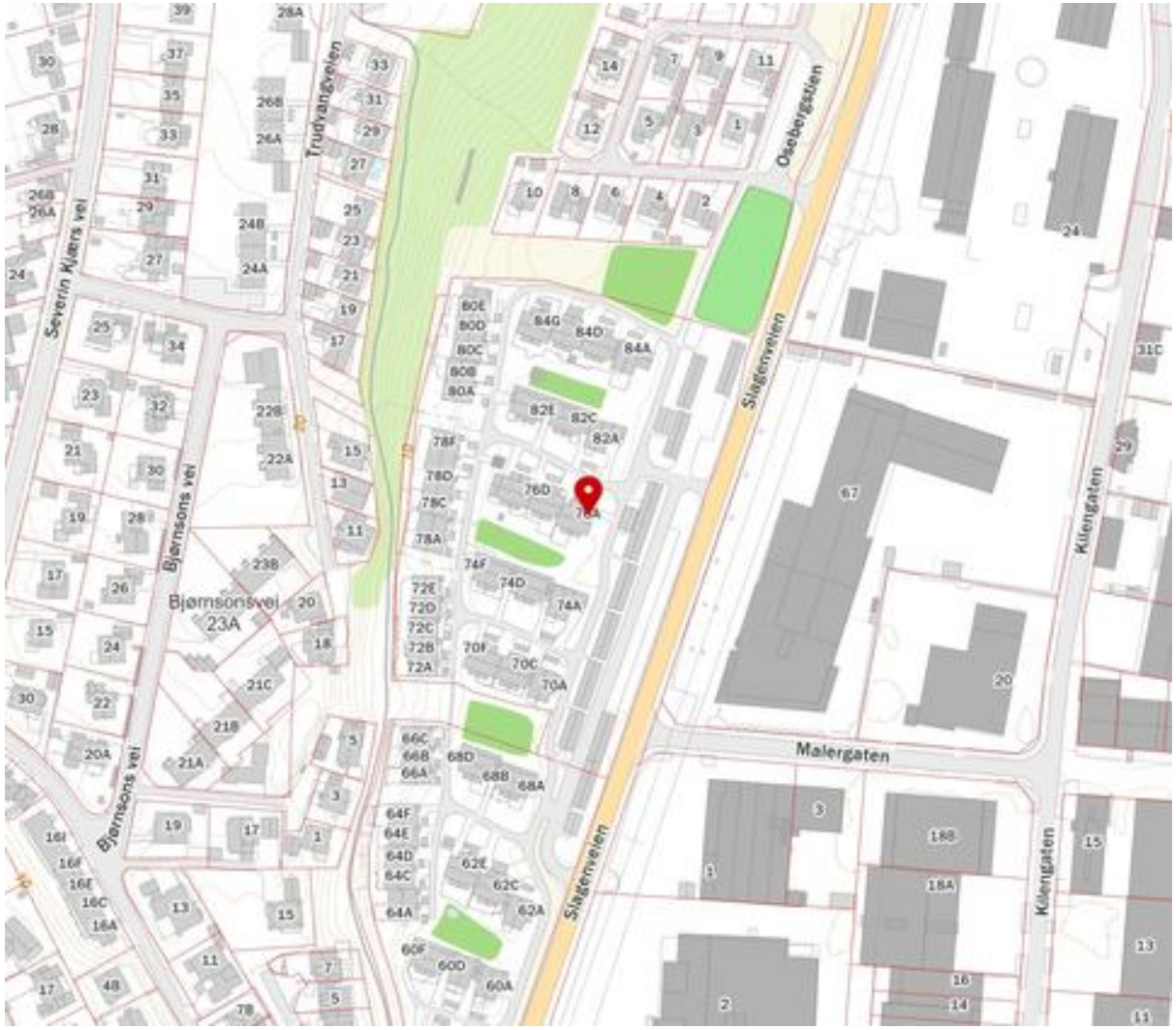
«Alt er nærme samtidig som man har umiddelbar nærhet til friluftsområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



FINN

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Slagenveien 76 A, 3117 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1010, bnr. 318

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 14.11.2025 **Rapportdato:** 21.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1070 **Referansenummer:** PR9749

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik

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

Norsk takst

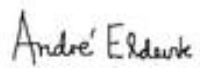
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



André Eldevik

andre@eldevikbygg.no

480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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 strakstiltak 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1981, del av "Trudvanglia borettslag" sentralt beliggende i Tønsberg.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til hage. Det er lagt belegg på gulv i gang og i 2 etg. Det er laminat i stue, kjøkken, vakerom, toalett og boder i 1 etg. Veggene har tapet og malte plater. Bad har belegg på gulv og tapet på vegger, med stråleovn. Det er varmekabler i stue og panelovner i oppholdsrom. Kjøkkenet har profilerte fronter. Vinduene er av tre med 2-lags glass. Sikringsskap er plassert i gang.

Tilhørende leiligheten er det en bod og en garasje.

Utvendige forhold er borettslaget sitt ansvar.

Boligen bærer preg av noe alder og slitasje . Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc

Boligen har følgende rominndeling:

2. Etg.:
Soverom - 10,8m²
Soverom - 10,5m²
Soverom - 7,4m²
Bad - 5,6m²
Gang m/trapp - 8,4m²
Bod - 3,3m²

1. Etg.:
Stue - 28,9m²
Kjøkken - 12,2m²
Vaskerom - 3,8m²
Toalett - 2,7m²
Gang m/trapp - 8,9m²
Vindfang - 1,8m²
Bod - 2,6m²
Bod - 2,2m²

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.
Sorte plastbelagte renner og nedløp

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innerdører av finér. Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinn. Det er elementpipe, uten tilslutning til vedovn.
Bunnplate er av betongdekke. Det ble målt 37mm høydeforskjell gjennom rommet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt 19mm høydeforskjell gjennom rommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vaskerom 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 18 kurser. Kursfortegnelse stemmer ikke.
Det er varmekabler i stue og ellers panelovner i alle oppholdsrom.
Boligen har røykvarsler og pulverapparat er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har betonggrunnmur.
Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

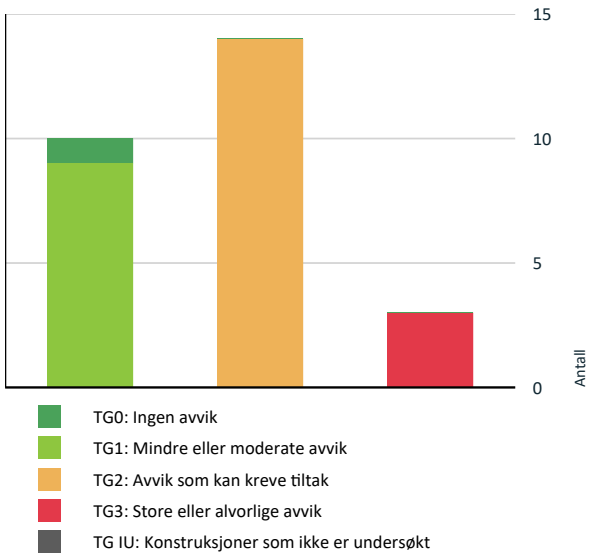
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

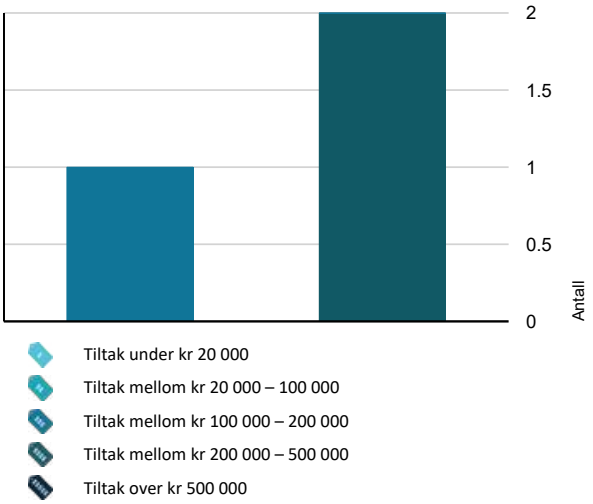
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom 2 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille mellom 1 og 2 etg	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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:

Det ble påvist mosegrodd takstein, særlig langs møne og ved overgang mot ark.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose på taktekkingen holder på fuktigheten, kan bidra til frostsprengning og bidra til at vann kan trenger inn i skjøter og overlappinger, mellom steinene. Dette øker belastningen på undertaket og kan bidra til fuktinntrengning og skade på takkonstruksjon.
Det må påregnes utskiftning av undertak og taktekking. Rengjøring av takstein bør påregnes.



TG 1 Nedløp og beslag

Sorte plastbelagte renner og nedløp

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert fuktskjolder i undertak på kryploft.
Loftsluke er uisolert.

I utvendig gesims/takutstikk ble det registrert manglende fluenetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskjolder på undertak indikerer en mulig lekkasje, tilstand bør undersøkes nærmere og eventuelle tiltak iverksettes.

Uisolert loftsluke vil gi noe varmetap. Loftsluke bør isoleres.

Manglende fluenetting vil gjøre det mulig for insekter å trenge inn i gesimskasser. Det bør monteres fluenetting.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omrammingsbord rundt vinduer står tett ned til beslag

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres en spalte mellom omrammingsbord og vannbrett for å unngå oppfukting av treverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Terrassedør er vanskelig å lukke /tar i karm.
Det mangler beslag under inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes justering av dør.
Det bør monteres beslag under inngangsdør for å hindre at vann trenger inn.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte luftblemmer i tapetserte vegger samt noen sår/uregelmessigheter i malte overflater.

I tak på soverom i 2 etg. Ble det registrert en fuktskjolde i himlingsplater. Avviket bør sees i sammenheng med fuktskjolder i undertak på kryploft.

Det ble registrert enkelte glipper mellom laminat og listverk samt en ødelagt list i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

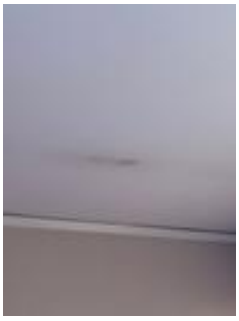
Div. utbedring av malerarbeid og listing bør påregnes.

Tilstand vedr. fuktskjolder bør undersøkes nærmere. Det bør påregnes utskiftning av himlingsplater på soverom i 2 etg.









TG 2 Etasjeskille mellom 1 og 2 etg

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt 19mm høydeforskjell gjennom rommet.

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

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt 37mm høydeforskjell gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, uten tilslutning til vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dører bærer preg av noe alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

1 ETASJE > VASKEROM 2

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > VASKEROM 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 18 kurser. Kursfortegnelse stemmer ikke.

Varmekabler i stue.
Panelovner i alle oppholdsrom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarsler. Pulverapparat er plassert i bod.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel uisolert garasje i felles garasjeanlegg.

Bygget er ikke nærmere 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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	48			48	
1 Etasje	66	5		71	
SUM	**114**	**5**			
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad, soverom, bod, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Bod, bod 2, toalettrom, gang m/trapp, vaskerom 2, kjøkken, stue	Bod (utvendig)	

Kommentar

Ikke målbart gulv areal på loft ble målt til ca. 6,4m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet enkelte vinduer og terrassedør.
Malt innvendige overflater.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	14
Garasje	0	0

Kommentar

Rekkehus	Ikke målbart gulv areal på loft ble målt til ca. 6,4m²
Garasje	Garasje i felles garasjeanlegg på ca. 13m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør
	Patric Wema	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1010	318		0	19916.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Slagenveien 76 A

Hjemmelshaver

Trudvanglia Borettslag, Tønsberg Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Solvang med kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtransport. Det er gangavstand til Tønsberg sentrum med at av butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/PR9749

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fungamali, Tiba	9578-5997-4-3774783	2025-11-18 11:06:47
Namugungu, Patrick Wema	9578-5993-4-3928503	2025-11-14 14:55:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. nov. 2025

Oppdragsnummer
25-0210/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slagenveien 76A, 3117 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Patrick Wema Namugungu, Tiba Fungamali

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: OBOS
Forsikret i: OBOS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: byttet ny dusjkabinett og maling

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Botrettslag fikset det.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: tilstand er fortsatt bra

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: pipe/ildsted, maling utside av hele bolid, bytting av nye vinduer, inngang og utgangsdører, borettslag hentet et firma

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hørte drenering før ansvarlig var borretslag

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: alt fungerer bra

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borretslag entet ofte faglært folk og firma

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: ingen kommentar

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: ingen komentar

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: borretslag fikset med faglært personer

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: nytt kjøkken ved drømme kjøkken i Tønsberg

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? må kontakt borretslag

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: alt fungerer bra

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: det fungerer bra

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: borettslag passer på disse tingen

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: har fårr nye vinduer og takk skal fonyes kanskje neste år

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: alt fungerer bra

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt ser bra ut

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: alt er bra

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ingen dyr her.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: alt er bra

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: alt er bra

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: det er ingen utleied mulighet

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det skal komme snart rapport fra en takstmann ved hjelp av Nordvik megler

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Hadde fått tidligere tilstand til bolig også i dag ble gjennomført takstrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: det manger ingen domunent

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: ikke hørte om det

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: veldig bra sted å bo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke hørte om det

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: ikke hørte om det

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: i januar 2026 fr 7600 kr til 7900 kr

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: det finnes ikke

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: alt er sentralt, nær skole, barnehage, butikk, veldig rolig plass osv

---

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 25-0210/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Namugungu, Patrick Wema	**2025-11-14**	**Fungamali, Tiba**	**2025-11-18**

Identifikasjon

bankID Namugungu, Patrick Wema

Identifikasjon

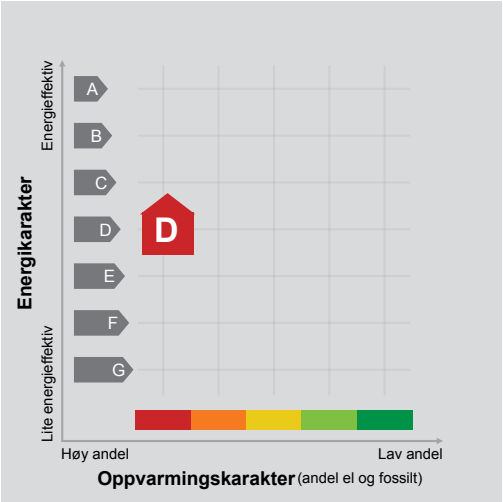
bankID Fungamali, Tiba

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Slagenveien 76A
Postnummer	3117
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1010
Bruksnummer	318
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162107542
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190711
Dato	17.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Slagenveien 76A	162107542	H0101	0	0	58

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	KJEDET ENEBOLIG
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.08.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.08.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.08.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.08.2017

Areal yttervegger	79 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	105 m²
Totalt BRA	105 m²
Oppvarmet luftvolum	252 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,41 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	41,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.8.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	102,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	173,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 230 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	192,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 949 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 449 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 230 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 230 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Trond Larsen
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: trond.larsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0210/25 . Vår ref.: 3152-1-58 Dato: 14.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	TRUDVANGLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	953306069
Andelseier:	Namugungu, Patrick Wema
Medeier:	Fungamali, Tiba
Leilighetsnummer:	58
Adresse:	Slagenveien 76 A, 3117 TØNSBERG
Andelsnummer:	58
Gnr.	1010
Bnr.	318

Borettsinnskudd: Kr. 179 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89250288.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har en garasjeplass til hver andel, som følger med leiligheten. Beboerne leier ut garasjen selv hvis de ikke har brukt for den. I tillegg er det 38 P-plasser, til blant annet besøkende. For enkelte andelseiere er det mulighet for å opparbeide p-plass ved egen leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor. Den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning. I generalforsamling 24.3.2015 ble det besluttet å øke felleskostnadene til de som har tilbygg over 10 kvm. Dette kommer som egen kategori på giro og vil øke likt som vanlige felleskostnader. Det gjelder andel 12 (58 C), 45 (80 E) og 63 (76 F). I generalforsamling 5.7.2016 ble spørsmålet om trampoliner og andre innredninger i hagen fastsatt med retningslinjer. Kontakt styret på vibbo.no for informasjon og retningslinjer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94817257555
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	14 304 720,00
Innfrielsesdato:	30.03.2036
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: 7 654,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnad	7 654,00	7 907,00 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 128,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 164,-
Annen formue:	36 244,-
Gjeld:	106 430,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94817257555
Restsaldo:	190 007,27
Kapitalkostnader:	5 857,95
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 190 007,27,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Anete Stenbakk pr. e-post: nina.stenbakk@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3152
TRUDVANGLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TRUDVANGLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

10. mars 2025 kl. 18:30, Midtløkken, Kong Oscars gate 15, Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det serveres snitter, mineralvann og kaffe på møtet.

Det blir beboermøte umiddelbart etter generalforsamlingen er gjennomført.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A
8. Husordensregel nr. 2 angående mating av fugler
9. Endring av husordensregel nr. 6 Ladning av el-biler i garasje
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TRUDVANGLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 1 163 344,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1 163 344,- overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Tillitsvalgte.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Revisorsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 291 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 291 000,-

Sak 7

Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A

Forslag fremmet av:
Ann-Karin Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at det blir felt et løvtre på siden av nr 66 A og tilstøtende rekke. Saken har vært sendt styret tidligere, hvor jeg ble gjort oppmerksom på at det vil bli tatt opp på generalforsamling i 2025. Håper nå at dette blir gjort. Det står veldig nær husvegg og avgir grønske og blader i takrenner og oppe på takstein. Legger ellers merke til at vi bør vurder alle store trær mht sikkerhet. Det vil bli store skader på bygninger hvis disse skulle ramle, og mange har stått i mange år. Foreslår at alle store trær vurderes av firma som kan si noe om vi burde felle de ifht sikkehet mot bygningsmasse.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å felle løvtre på siden av Slagenveien 66 A

Forslag til vedtak

Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A

Sak 8

Husordensregel nr. 2 angående mating av fugler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har ønske om at vi i Trudvanglia, ikke kan mate småfugler på brett.

Løsning: Det fjernes fra husordensreglene at det er tillatt å mate småfugler på brett.

Det er observert av meg at flere ikke forholder seg til brettmating. Styret har vært gjort kjent med dette tidligere i høst. Det er til sjenanse mht at det ikke bare er småfugler som benytter seg av fuglebrettet, men også duer, måker og skjærer.

Det blir nå avføring på lufteveranda og på bodvegg/dør, for å nevne noe. Styret mener småfugler kan sammenlignes med å ha katt eller hund som kjæledyr. En sammenligning man ikke kan godta uten videre. Og en påstand, som etter min mening ikke er det saken dreier seg om her . Naboloven paragraf 2 sier: " Ingen må ha gjera, eller setja i verk noko som urimelig eller utturvande er til skade eller ulempe på granneeiendom. Inn under ulempe går og at noko må reknast for farleg. Dvs, at naboen iverksetter tiltak som lager mye bråk, lukt eller andre sjikanerende.

tiltak. Har tiltaket ingen mål og mening skal det lite til før det er i strid med naboloven. Jeg har forsøkt å komme i dialog med nabo i nr 68 D om ulempene det medfører, men denne type mating. Det har ikke vært mulig med en konstruktiv dialog. Vi bor tett og det er kort mellom naboene. Det betyr at man må ta særlig hensyn til det

som skjer på egen eierandel, slik at det ikke er til ulempe for naboen. I tillegg tiltrekker slik mating mus, rotter og større fugler.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret mener at det skal være tillat å mate småfugler på brett. Dette er for mange av beboerne god og trivelig terapi og velvære å kunne se på småfuglene.

Forslag til vedtak

Det fjernes fra husordensreglene at det er tillatt å mate småfugler på brett.

Sak 9

Endring av husordensregel nr. 6 Ladning av el-biler i garasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjedørene skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst. Garasjene MÅ ikke fylles opp av annet utstyr som kan samle mus og rotter. *Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.*

Forslag til vedtak

Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Haugan

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Kvalnes
- Sverre Nicolai Lauritsen

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Caroline Vedvik
- Lisbet Loennechen
- Sonja Eggesvik
- Stine Strømdal Bottolfs
- Tor Ole Egeli

Valg av 4 valgkomitè Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- . ..
  Siste kandidat velges fra styret, på første styremøte etter generalforsamlingen
- Gerd Foyn Markeng
- Inger Karin Hjelle
- Marianne Solberg-Lied

Vedlegg

1. Valgkomitéen innstiller følgende personer til generalforsamlingen.pdf

---

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Terje Haugan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erik Wessels

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024, og oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet. Det er ikke blitt benyttet vara representanter i denne styremøteperioden.

· Internkontrollen for 2024 er gjennomført.

· Det er avholdt 12 styremøter, og protokollert 109 saker.

· Levert ut batterier røykvarslere til alle beboere.

· Byttet diverse viftemotorer og kjøkken hetter.

· Gitt ut beboer hefte 2024-2025.

· Lønn utbetalt til styremedlemmer for arbeid gjort for borettslaget, som styret ellers måtte leie inn ekstern arbeidskraft for å utføre. 187.5 timer a 250.- kroner.

· Gått over og ettersett samtlige garasje taker.

· Startet utbedring av sportsboder med stående kledning.

· Foretatt sikkerhetsrunder for lekeplasser for 2024 etter forskriftene fra eksternt firma.

· Fjernet 7 trær i borettslaget, og fjernet busker på 3 steder og erstattet med plen.

· Plantet 3 nye trær på fellesområdet.

· Byttet ut råtne kledningsbord på garasjerekkene.

· Valg av hus farge for maling i 2025, hvor hver enkelt rekke har bestemt sin farge for maling i 2025.

Saker under arbeid og planlegging i 2025.

· Fortsette bytte vinduer og ytterdører etter behov.

· Fortsette utbedring av sportsboder med stående kledning.

· Male alle husrekker.

· Male garasjene på dugnad.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Haugan	Slagenveien 84 G
Nestleder	Erik Wessels	Slagenveien 78 D
Styremedlem	Ina Ølstørn	Slagenveien 82 F
Styremedlem	Annette Melbø	Slagenveien 70 B
Styremedlem	Edvard Ryholt	Skiringsalgaten 1 C
Varamedlem	Sonja Eggesvik	Slagenveien 78 C
Varamedlem	Gunnar Kvalnes	Slagenveien 62 D
Varamedlem	Hege Kristin Wold Larsen	Slagenveien 62 A
Varamedlem	Lisbet Loennechen	Slagenveien 68 A
Varamedlem	Caroline Vedvik	Slagenveien 82 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Terje Haugan	Slagenveien 84 G
Varadelegert	
Erik Wessels	Slagenveien 78 D

Valgkomiteen

Ina Ølstørn	Slagenveien 82 F
Inger Hjelle	Slagenveien 70 C
Marianne Solberg Lied	Slagenveien 76 D
Gerd Foyn Markeng	Slagenveien 74 C
Edvard Ryholt	Skiringsalgaten 1 C

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 675 051,-.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 7 500 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av husene.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TRUDVANGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 953 306 069, KUNDENR. 3152

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 872 005**	**1 518 260**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 163 344	-1 315 617
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 795	29 795
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	8 052 193
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-388 826	-6 412 588
Innsk. øremerk. bankkto		-1 267	-38
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**803 046**	**353 745**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 675 051**	**1 872 005**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 694 660	1 970 281
Kortsiktig gjeld	-19 609	-98 276
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 675 051**	**1 872 005**

TRUDVANGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 953 306 069, KUNDENR. 3152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 699 592	4 749 924	5 700 000	5 985 000
Andre inntekter	3	10 000	38 142	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 709 592**	**4 788 066**	**5 700 000**	**5 985 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 015	-92 621	-134 000	-94 800
Styrehonorar	5	-276 702	-261 040	-276 702	-291 000
Avskrivninger	14	-29 795	-29 795	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 781	-10 167	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-208 300	-197 820	-210 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-12 999	-24 121	-30 000	-30 000
Kontingenter		-15 400	-15 400	-15 400	-15 400
Drift og vedlikehold	8	-1 050 982	-2 875 142	-1 635 000	-8 436 000
Forsikringer		-466 869	-406 858	-428 000	-514 000
Festeavgift		-60 749	-60 555	-61 000	-61 000
Kommunale avgifter	9	-1 325 327	-1 175 453	-1 337 500	-1 538 000
Energi/fyring		-23 355	-25 864	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-550 602	-524 885	-562 000	-584 000
Andre driftskostnader	10	-98 111	-92 260	-120 000	-116 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 166 986**	**-5 791 981**	**-4 878 602**	**-11 972 600**
DRIFTSRESULTAT		**1 542 606**	**-1 003 914**	**821 398**	**-5 987 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	84 892	71 305	30 000	0
Finanskostnader	12	-464 154	-383 008	-473 000	-705 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-379 262**	**-311 703**	**-443 000**	**-705 000**
ÅRSRESULTAT		**1 163 344**	**-1 315 617**	**378 398**	**-6 692 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 163 344	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 315 617		

TRUDVANGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 953 306 069, KUNDENR. 3152

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 422 416	31 422 416
Andre varige driftsmidler	14	71 935	101 730
Miljøbankkonto, øremerket		50 984	33 309
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 545 336**	**31 557 456**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		293 579	283 308
Driftskonto OBOS-banken		1 424 605	740 870
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 688
Sparekonto OBOS-banken		976 476	942 415
SUM OMLØPSMIDLER		**2 694 660**	**1 970 281**
SUM EIENDELER		**34 239 995**	**33 527 736**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 100		7 700	7 700
Opptjent egenkapital		13 918 200	12 754 856
SUM EGENKAPITAL		**13 925 900**	**12 762 556**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 404 957	7 793 783
Borettsinnskudd	16	12 840 100	12 840 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	49 430	33 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 294 487**	**20 666 905**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 141	14 682
Skyldige offentlige avgifter		0	5 774
Påløpte renter		2 468	40 807
Påløpte avdrag		0	31 097
Annen kortsiktig gjeld		0	5 916
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 609**	**98 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 239 995**	**33 527 736**
Pantstillelse	18	21 340 100	21 340 100
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, februar 2025
Styret i Trudvanglia Borettslag

Terje Haugan/s/ Ina Ølstørn/s/ Erik Wessels/s/ Annette Melbø/s/

Edvard Ryholt/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 676 972
Leietillegg for påbygg	22 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 699 592**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning fra statens innkrevningssentral	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 015
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 015**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 276 702.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 781.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-1 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 274
Andre konsulenthonorarer	-2 663
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 999**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-667 154
Drift/vedlikehold VVS	-2 256
Drift/vedlikehold elektro	-11 842
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-356 515
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 502
Kostnader dugnader	-1 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 050 982**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-1 325 327
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 325 327**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 366
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 863
Verktøy og redskaper	-3 045
Driftsmateriell	-603
Andre fremmede tjenester	-2 773
Trykksaker	-11 576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 400
Andre kontorkostnader	-13 881
Telefon, annet	-1 965
Reisekostnader	-612
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-6 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-98 111**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 380
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 328
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 184
SUM FINANSINNTEKTER	**84 892**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-464 154
SUM FINANSKOSTNADER	**-464 154**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	31 422 416
SUM BYGNINGER	**31 422 416**

Gnr.1010/bnr.317 M. flere
Tomten er festet
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Kostpris	133 254	
Tilgang 2017	164 695	
Avskrevet tidligere	-196 219	
Avskrevet i år	-29 795	
		71 935
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**71 935**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-29 795**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %.
Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-8 052 193	
Nedbetalt tidligere	258 410	
Nedbetalt i år	388 826	
		-7 404 957
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 404 957**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-12 840 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 840 100**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-49 430
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-49 430**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 840 100
Pantelån	7 404 957
TOTALT	**20 245 057**

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

Bygninger	31 422 416

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TRUDVANGLIA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRUDVANGLIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budjsettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: F6LV6-E7QBK-VTNSQ-ML5BD-ZMAQJ-EZ6BY

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F6LV6-E7QBK-VTNSQ-ML5BD-ZMAQJ-EZ6BY

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-10 15:56:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F6LV6-E7QBK-VTNSQ-ML5BD-ZMAQJ-EZ6BY

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

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

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

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

Valgkomitéen innstiller følgende personer til generalforsamlingen 10. mars 2025.

A. Som leder, velges for 2 år foreslås:
Navn: Terje Haugan Adresse: Slagenveien 84 G. E- post: terje.haugan@gmail.com

B. Som styremedlemmer, velges for 2 år foreslås:

Navn: Gunnar Kvalnes Adresse: Slagenveien 62 D.

E- post: gunnarogliv@hotmail.com

Navn: Sverre Nicolai Lauritsen Adresse: Slagenveien 72 E.
E- post: sverrelauritsen95@gmail.com

C. Som varamedlemmer, velges for 1 år foreslås:
Navn: Caroline Vedvik Adresse: Slagenveien 82 E.
E- post: carolinehvedvik@hotmail.com

Navn: Sonja Eggesvik Adresse: Slagenveien 78 C.
E- post: sonja.eggesvik@gmail.com

Navn: Stine Strømdal Bottolfs Adresse: Slagenveien 72 A.
E- post: stine.stromdal.bottolfs@signo.no

Navn: Lisbet Loennechen Adresse: Slagenveien 68 A.
E- post: lisbetloennechen@hotmail.com

Navn: Tor Ole Egeli Adresse: Slagenveien 84 H.
E- post:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Terje Haugan Adresse: Slagenveien 84 G.
E- post: terje.haugan@gmail.com

Som vara delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Erik Wessel Adresse: Slagenveien 78 D.
E- post: erikwmail@gmail.com

E. Som valgkomité, velges for 1 år foreslås:
Navn: Inger Karin Hjelle Adresse: Slagenveien 70 C.
E- post: ingerkah@online.no

Navn: Marianne Solberg- Lied Adresse: Slagenveien 76 D.
E- post: solb-lie@online.no

Navn: Gerd Foyn Markeng Adresse: Slagenveien 74 C.
E- post: gfoma@hotmail.com

Valgkomiteen i Trudvanglia BRL. 4. mars 2025.
Marianne Solberg Lied, Gerd Foyn Markeng, Inger Karin Hjelle og Ina Ølstørn

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25
Selskapsnummer: 3152 **Selskapsnavn:** TRUDVANGLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TRUDVANGLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953306069
Møtet ble avholdt 10. mars kl. 18:30, Midtløkken, Kong Oscars gate 15, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
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:
Nina Stenbakk er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Velges på årsmøte

✓ **Vedtatt. Nina Stenbakk ble valgt til protokollfører og Sonja M. Eggesvik ble valgt til protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 1 163 344,- til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1 163 344,- overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 291 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 291 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A

Fremmet av: Ann-Karin Pedersen

Ønsker at det blir felt et løvtre på siden av nr 66 A og tilstøtende rekke. Saken har vært sendt styret tidligere, hvor jeg ble gjort oppmerksom på at det vil bli tatt opp på generalforsamling i 2025. Håper nå at dette blir gjort. Det står veldig nær husvegg og avgir grønske og blader i takrenner og oppe på takstein. Legger ellers merke til at vi bør vurder alle store trær mht sikkerhet. Det vil bli store skader på bygninger hvis disse skulle ramle, og mange har stått i mange år. Foreslår at alle store trær vurderes av firma som kan si noe om vi burde felle de ifht sikkehet mot bygningsmasse.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å felle løvtre på siden av Slagenveien 66 A

> **Forslag til vedtak:**
> Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Husordensregel nr. 2 angående mating av fugler

Jeg har ønske om at vi i Trudvanglia, ikke kan mate småfugler på brett.

Løsning: Det fjernes fra husordensreglene at det er tillatt å mate småfugler på brett.

Det er observert av meg at flere ikke forholder seg til brettmating. Styret har vært gjort kjent med dette tidligere i høst. Det er til sjenanse mht at det ikke bare er småfugler som benytter seg av fuglebrettet, men også duer, måker og skjærer.

Det blir nå avføring på lufteveranda og på bodvegg/dør, for å nevne noe. Styret mener småfugler kan sammenlignes med å ha katt eller hund som kjæledyr. En sammenligning man ikke kan godta uten videre. Og en påstand, som etter min mening ikke er det saken dreier seg om her . Naboloven paragraf 2 sier: " Ingen må ha gjera, eller setja i verk noko som urimelig eller utturvande er til skade eller ulempe på granneeiendom. Inn

under ulempe går og at noko må reknast for farleg. Dvs, at naboen iverksetter tiltak som lager mye bråk, lukt eller andre sjikanerende.

tiltak. Har tiltaket ingen mål og mening skal det lite til før det er i strid med naboloven. Jeg har forsøkt å komme i dialog med nabo i nr 68 D om ulempene det medfører, men denne type mating. Det har ikke vært mulig med en konstruktiv dialog. Vi bor tett og det er kort mellom naboene. Det betyr at man må ta særlig hensyn til det som skjer på egen eierandel, slik at det ikke er til ulempe for naboen. I tillegg tiltrekker slik mating mus, rotter og større fugler.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Styret mener at det skal være tillat å mate småfugler på brett. Dette er for mange av beboerne god og trivelig terapi og velvære å kunne se på småfuglene.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Endring av husordensregel nr. 6 Ladning av el-biler i garasje

Garasjedørene skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst. Garasjene MÅ ikke fylles opp av annet utstyr som kan samle mus og rotter. *Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.*

Forslag til vedtak:
Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.
✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Terje Haugan

Følgende stilte til valg:
Terje Haugan

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sverre Nicolai Lauritsen
Caroline Vedvik

Gunnar Kvalnes og Caroline Vedvik byttet rolle, slik at vi vikk kjønnsbalanse i styret

Følgende stilte til valg:
Sverre Nicolai Lauritsen
Caroline Vedvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Ole Egeli
Sonja Eggesvik
Gunnar Kvalnes
Lisbet Loennechen
Annette Melbø

Følgende stilte til valg:
Tor Ole Egeli
Sonja Eggesvik
Gunnar Kvalnes
Lisbet Loennechen
Annette Melbø

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Stine Strømdal Bottolfs
Inger Karin Hjelle
Gerd Foyn Markeng
Marianne Solberg-Lied

Stine Strømdal Bottolfs ble valgt inn i valgkomiteen som er kjent med styrearbeid, det velges ikke en kandidat fra styret til valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:
Stine Strømdal Bottolfs
Inger Karin Hjelle
Gerd Foyn Markeng
Marianne Solberg-Lied

11. 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:
Terje Haugan

Følgende stilte til valg:
Terje Haugan

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Wessels

Følgende stilte til valg:
Erik Wessels

Protokollen signert av

Møteleder
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollfører
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollvitne
Navn: Sonja M. Eggesvik/s/

Vedtekter

for Trudvanglia borettslag org nr 953 306 069

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. november 1983, med endringer vedtatt på generalforsamlinger 25.04.1995, 14.04.2005, 03.05.2012, 22.05.2013, 24.03.2015, 15.03.2018, 11.03.2020 senest 16.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Trudvanglia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(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.
Tønsberg kommune kan bli eier av andelene nr. 178003, 178007, 178010, 178014, 178016, 178030, 178038, 178041, 178044, 178046, 178052, 178053, 178064, 178065, 178070 og 178071.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 èn 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett 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) Styre kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) En andel kan med styrets godkjenning utvide terrassen innenfor tildelt disponibelt areal, samt å kunne få disponere arealet for de som har endeleilighet.

(6) En andelseier kan med styrets godkjenning sette opp rekkverk på 90 cm i høyde og skillevegger på maks 1.80 m høy. Rekkverk og skillevegger skal utføres i samme type kledning og males i husets farge.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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, nye fastmonterte utelamper ved inngangsdør mm. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier vil selv være ansvarlig for fremtidig vedlikehold og utskifting av utvidet terrassegulv, rekkverk med og skillevegger mellom leilighetene. Dersom nødvendig kan styret pålegge utbedring/vedlikehold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen, med unntak av reparasjoner i form av: dørklinker, låsekasser og dør glass i ytterdør, hvor dette

bekostes av beboer. Videre omfatter borettslagets vedlikeholdsplikter reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 av ***bl.a røykvarslere og brannslukningsapparat.*** Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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 Trudvanglia BRL.

Retningslinjer som kan være til hjelp. Vedtatt på generalforsamling 19.mars 2024.

1. Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslettet unngår å forstyrre. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre.

2. Vi bør sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene ved at det blir klippet, ryddet for leker, og at inngangspartiene blir raket eller kostet. Når husene skal males, må beplanting som er i berøring med vegg klippes. Det skal være enkelt for maler å komme til. Det må ikke kastes mat til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommene. Hvis småfugler skal mates, skal dette gjøres på fuglebrett.

3. Alle beboere er pliktig til å sette seg inn i kildesorteringen i søppelbodene, så at det ikke blir hensatt avfall der som ikke har noe der å gjøre. Pappesker **MÅ** brettes før de legges i containerne.

4. Alle beboerne er pliktig til å sørge for at hekker **IKKE** har vokst ut over normal bredde og høyde. Hekker kan ha maksimum 2 meter, med unntak her er de steder der hekken ligger lavere enn veien da vil høydeforskjellen utlignes. Trær på eget areal er beboers ansvar og bør derfor ikke bli for høye og uhåndterlige. Beboeres busker og trær, skal ikke ha en høyde mer enn et maksimum på 3 meter.

5. Klatreplanter som eks. villvin ol., som fester seg til husvegger er forbudt. Dette fordi de kan ødelegge kledningen og vokse seg inn i sprekker og hull og gjør skade. Unntak er hvis de plantes imot levegger som er beboers ansvar.

6. Det tillates kun gass grill i borettslaget. Ingen annen bruk av åpen flammer er tillatt, som eks. bålpanne, utepeis eller annet.

7. Bileiere skal plassere sine kjøretøy i garasjen eller egen oppstillingsplass. Besøkende bør parkere på parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere i de kjørbare veibanene eller på grøntareal. Kun nødvendig kjøring med motorkjøretøy er tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

8. Garasjedørene skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst. Garasjene **MÅ** ikke fylles opp av annet utstyr som kan samle mus og rotter.

9. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, tilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag, på borettslagets eiendom eller parkering. Ønskes det vinteropplag/parkering i perioden 01.10 - 30.04, må det søkes styret. Vinteropplag/parkering gjøres på anvist plass. Parkering av uskiltede biler er ikke tillatt, hverken på parkeringsplassen eller på opparbeidet inngangspartier. Unntak kan gjøres i kortere perioder etter søknad til styret. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til oppstilling av firmabiler, varetilhengere etc. som ikke benyttes til daglig arbeid av beboerne. Det er ikke tillatt å oppbevare annen type materiell på parkeringsplassen. Biler som er avregistrert, men fremdeles har skilter er ikke tillatt å plassere på borettslagets område. Dette pga at kjøretøyet må plasseres forsvarlig og låst, og kan ikke stå på gate/vei, plass eller andre steder der allmenheten kan ferdes.

10. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut og lignende kan medføre tilstopning, noe som kan forårsake unødvendig høye utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettshaver.

11. Borettshaverne bør ta det hensyn og vise hverandre den respekt at de sørger for at klesvask blir fjernet fra tørkestativene før helligdager og offentlige høytidsdager.

12. Parabolantenner: Hvis det er ønskelig å sette opp parabolantenne, må styret søkes om godkjennelse først.

13. Husdyrhold: Det er tillatt å holde maksimum èn hund og èn katt pr. bolig. Unntak: Andelseiere som kan dokumentere at de var i besittelse av flere hunder eller katter før tildeling av andel, kan beholde disse. Hunder må has i bånd ved lufting. Ekskrementer må den enkelte husdyreier selv fjerne.

14. Borettshaverne bør melde skriftlig til styret ting som bør gjøres med eiendommene. Eventuelle klager fra borettshaverne må også meldes skriftlig. Det er ikke tillatt å sette opp noen form for reklameskilt på eiendommen, uten at styret har godkjent dette.

15. Bruksoverlating. Styret skal godkjenne bruksoverlating. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**318**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 1010/318
Målestokk 1:4000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


1010/318 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

Areal og koordinater

Areal: 19916,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6571819,12 Øst: 581379,69

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6571906,98	581367,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			87,51	Ikke hjelpelinje		13	
2	6571891,47	581453,29	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,92	Ikke hjelpelinje		13	
3	6571882,86	581450,95	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,80	Ikke hjelpelinje		13	
4	6571863,18	581448,77	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			160,17	Ikke hjelpelinje		13	
5	6571707,71	581410,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			30,51	Ikke hjelpelinje		13	
6	6571715,16	581380,65	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			18,57	Ikke hjelpelinje		13	
7	6571733,17	581385,19	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			13,07	Ikke hjelpelinje		13	
8	6571734,34	581372,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			19,82	Ikke hjelpelinje		13	
9	6571737,94	581352,68	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			6,67	Ikke hjelpelinje		13	
10	6571740,69	581346,61	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			25,78	Ikke hjelpelinje		13	
11	6571739,83	581320,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			40,96	Ikke hjelpelinje		13	
12	6571780,63	581317,20	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			28,97	Ikke hjelpelinje		13	
13	6571809,49	581319,76	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			41,59	Ikke hjelpelinje		13	
14	6571851,08	581319,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

			47,41	Ikke hjelpelinje		13	
15	6571897,70	581328,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			7,08	Ikke hjelpelinje		13	
16	6571904,77	581328,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			38,47	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**318**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	162107542	0	Tatt i bruk	Bolig	702	422	0	702

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6571817 Øst: 581376 System: EPSG:25832	Nei	6			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	
EB-Endre bygningsdata	30.01.2024	30.01.2024	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	4	Kjøkken	1	2	Slagenveien 76A	1010	318	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	4	Kjøkken	1	2	Slagenveien 76B	1010	318	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	4	Kjøkken	1	2	Slagenveien 76C	1010	318	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	4	Kjøkken	1	2	Slagenveien 76D	1010	318	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	4	Kjøkken	1	2	Slagenveien 76E	1010	318	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	4	Kjøkken	1	2	Slagenveien 76F	1010	318	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	6	408	0	408

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	294	0	294

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**318**	**0**	**0**	Grunneiendom	SLAGENV 70 72 74 76 78 80 82 8	Ja	19916,6	19973,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.11.1981	Nei	Nei	Nei			Nord: 6571819,12 Øst: 581379,69 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1010/318	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1010/318	0
Oppmålingsforretning	11.10.2018	11.10.2018			1010/317	0
					1010/318	0
					1010/8	0
Oppmålingsforretning	11.10.2018	11.10.2018			1010/348	0
					1010/295	0
					1010/8	0
					1010/296	0
					1010/317	0
					1010/294	0
					1010/347	0
					1010/318	0
Oppmålingsforretning	11.10.2018	11.10.2018			1010/8	0
					1010/332	0
					1010/359	0
					1010/341	0
					1010/334	0
					1010/335	0

			1010/339	0
			1010/338	0
			1011/7	0
			1010/330	0
			1010/342	0
			1010/343	0
			1010/336	0
			1010/345	0
			220/1	0
			1010/340	0
			1010/346	0
			1010/331	0
			1010/337	0
			1010/333	0
			1010/318	0
			1010/344	0
Oppmålingsforretning	11.10.2018	11.10.2018	1010/303	0
			1010/309	0
			1010/318	0
			1010/350	0
			1010/207	0
			1011/7	0
			1011/115	0
			1010/306	0
			1010/302	0
			1010/334	0
			1010/348	0
			1010/307	0
			1010/351	0
			1011/116	0
			1011/133	0
			1010/215	0

				1010/308	0
				1010/304	0
				1011/113	0
				1011/114	0
				1011/112	0
				1010/305	0
				1010/247	0
				1011/101	0
				1010/8	0
				1010/301	0
Oppmålingsforretning	11.10.2018	11.10.2018		1010/333	0
				1010/8	0
				1010/334	0
				1010/318	0
Kart- og delingsforretning	27.04.2011	27.04.2011		1008/88	0
				220/1	0
				1008/6	0
				1010/8	0
				1008/71	0
			Mottaker	1008/119	5044,6
				1008/70	0
				1010/347	0
				1010/318	0
				1010/317	0
				1010/7	0
				1008/79	0
				1008/80	0
				1008/84	0
			Avgiver	1008/7	-5044,5
				1010/262	0
Annen forretningstype	08.06.2010	08.06.2010		212/1	0
				220/1	0

					1011/7	0
					1010/8	0
					1008/7	0
					1010/318	0
					1008/79	0
					1008/82	0
Annen forretningstype	08.06.2010	08.06.2010			1010/318	0
					1008/7	0
					1008/79	0
Kartforretning med grensejustering	08.06.2010	08.06.2010			1010/8	0
				Avgiver	1010/318	-48,3
				Mottaker	1008/7	48,3
Kartforretning med grensejustering	11.02.2009	11.02.2009		Mottaker	1008/7	468,2
				Avgiver	1010/8	-468,3
					1010/318	0
Kartforretning	24.01.2000		99053-01	Mottaker	1010/318	19973,2
Grensejustering	24.01.2000		99053-01	Avgiver	1010/8	-131,9
				Mottaker	1010/318	131,9
Kart- og delingsforretning	18.11.1981		T22.130	Avgiver	1010/8	-19848,3
				Mottaker	1010/318	19848,3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162107542	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	702	0	702

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Slagenveien	76	A		Nord: 6571814,174128 Øst: 581392,648666 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1304-Trudvanglia SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser

B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 222.130 J-Journalnummer: 1999053 J-Journalnummer: T42/81 M-Målebrevsnummer: 119.005

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
19916,6	Nord: 6571819,12018005 Øst: 581379,68999436 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 14.11.2025

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1010	**Bruksnr.**	318	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

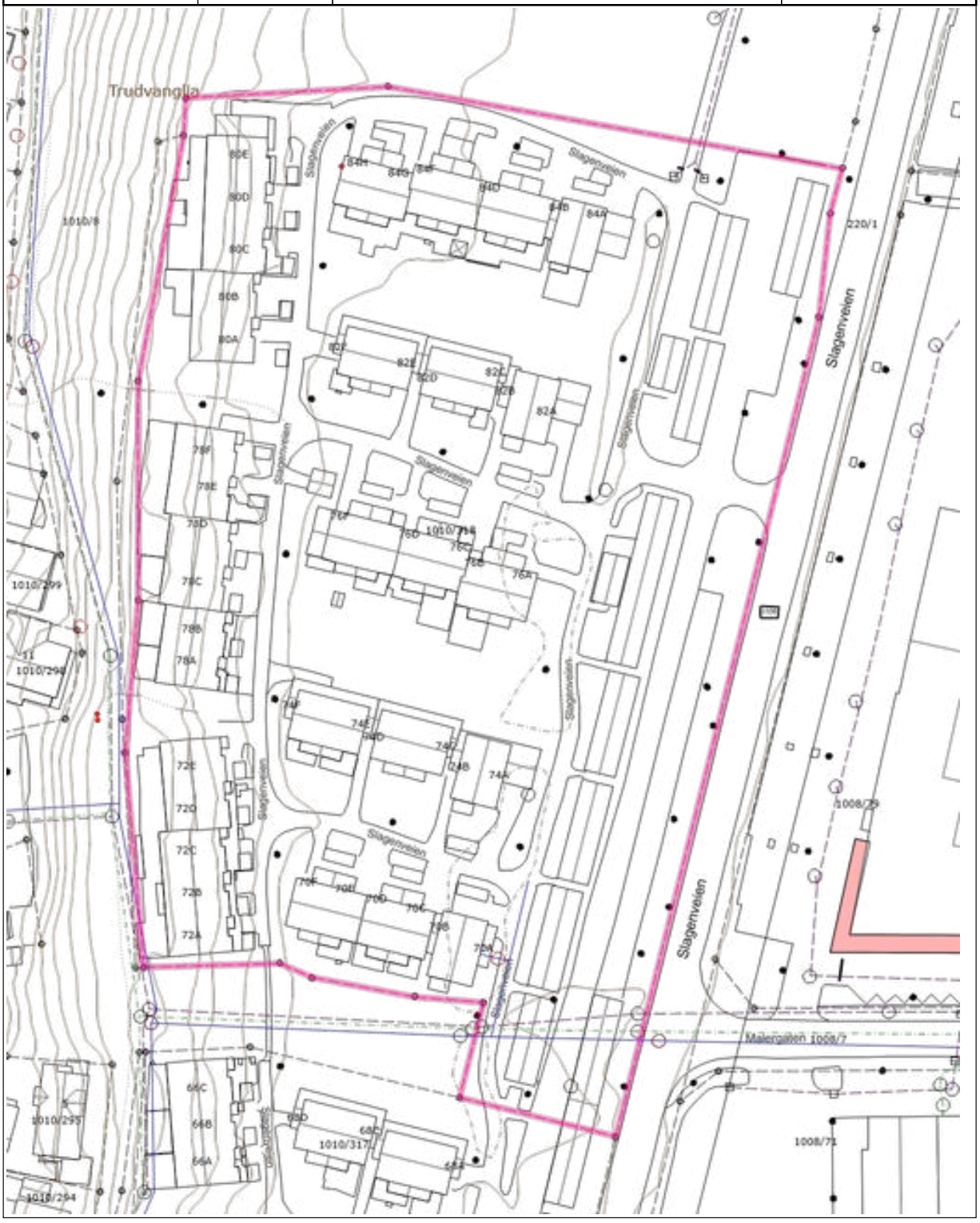
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slagenveien 76A 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1010	**318**	**0**	**0**	**Slagenveien 76 A**

Kommunale årsgebyr: **2025**

Varenavn		**Antall**		**Pris**	**Årsbeløp inklusiv mva**
Vanngebyr bolig 0-70m²		0		3 018,75	0,00
Vanngebyr bolig 71-300m²		6		4 025,00	24 150,00
Vanngebyr bolig over 301m²		0		6 037,50	0,00
Fastledd vann		6		1 388,05	8 328,30
Avløpsgebyr bolig 0-70m²		0		4 594,25	0,00
Avløpsgebyr bolig 71-300m²		6		6 124,90	36 749,40
Avløpsgebyr bolig over 301m²		0		9 187,35	0,00
Fastledd avløp		6		2 613,95	15 683,70
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		2		521,00	1 042,00
Standard renovasjon		6		3 688,00	22 128,00
Tillegg volum restavfall		0		1 800,00	0,00
Tillegg bleier restavfall		0		500,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0		400,00	0,00
Leie 360 L, 2 ab.		0		500,00	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0		-1 800,00	0,00
Rabatt delt standardvolum		0		-1 200,50	0,00
Rabatt fellesløsning		6		-553,20	-3 319,20
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**104 762,20**

Merknader:

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slagenveien 76A 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Terrengform	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Flaggstang
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Steingjerde
Annet gjerde	MurFrittstående	Loddrett mur
Støyskjerm	Innmålt tre	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Stitrapp	Traktorveg	Sti
Trapp	Nøyaktig grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Gang- og sykkelveg	Veg	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Skog	Annet

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**318**	**0**	**0**	Slagenveien 70A, 3117 TØNSBERG Slagenveien 70B, 3117 TØNSBERG Slagenveien 70C, 3117 TØNSBERG Slagenveien 70D, 3117 TØNSBERG Slagenveien 70E, 3117 TØNSBERG Slagenveien 70F, 3117 TØNSBERG Slagenveien 72A, 3117 TØNSBERG Slagenveien 72B, 3117 TØNSBERG Slagenveien 72C, 3117 TØNSBERG Slagenveien 72D, 3117 TØNSBERG Slagenveien 72E, 3117 TØNSBERG Slagenveien 74A, 3117 TØNSBERG Slagenveien 74B, 3117 TØNSBERG Slagenveien 74C, 3117 TØNSBERG Slagenveien 74D, 3117 TØNSBERG Slagenveien 74E, 3117 TØNSBERG Slagenveien 74F, 3117 TØNSBERG Slagenveien 76A, 3117 TØNSBERG Slagenveien 76B, 3117 TØNSBERG Slagenveien 76C, 3117 TØNSBERG Slagenveien 76D, 3117 TØNSBERG Slagenveien 76E, 3117 TØNSBERG Slagenveien 76F, 3117 TØNSBERG Slagenveien 78A, 3117 TØNSBERG Slagenveien 78B, 3117 TØNSBERG Slagenveien 78C, 3117 TØNSBERG Slagenveien 78D, 3117 TØNSBERG Slagenveien 78E, 3117 TØNSBERG Slagenveien 78F, 3117 TØNSBERG Slagenveien 80A, 3117 TØNSBERG Slagenveien 80B, 3117 TØNSBERG Slagenveien 80C, 3117 TØNSBERG Slagenveien 80D, 3117 TØNSBERG Slagenveien 80E, 3117 TØNSBERG Slagenveien 82A, 3117 TØNSBERG Slagenveien 82B, 3117 TØNSBERG Slagenveien 82C, 3117 TØNSBERG Slagenveien 82D, 3117 TØNSBERG Slagenveien 82E, 3117 TØNSBERG

Slagenveien 82F, 3117 TØNSBERG
Slagenveien 84A, 3117 TØNSBERG
Slagenveien 84B, 3117 TØNSBERG
Slagenveien 84C, 3117 TØNSBERG
Slagenveien 84D, 3117 TØNSBERG
Slagenveien 84E, 3117 TØNSBERG
Slagenveien 84F, 3117 TØNSBERG
Slagenveien 84G, 3117 TØNSBERG
Slagenveien 84H, 3117 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	19118.08m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	5886.06m^2
Gang/sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Hovedvei - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Hovedvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	16543.32m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	600.99m^2
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	798.24m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 20140105	Kilen vest (18.5.2017)	Annen veggrunn - grøntareal	360.31m^2
	3905 20140105	Kilen vest (18.5.2017)	Kjøreveg	215.49m^2
	3905 20140105	Kilen vest (18.5.2017)	Ras- og skredfare	600.99m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00124	Trudvanglia (18.10.2017)
00150	Del av eiendommene 8/6, 8/38, 8/39, 8/44, 8/40 og 8/45 beliggende mellom heimdalkrysset og Ringveien (19.6.2013)
20100020	Kilen (19.6.2013)
20110038	Solkilen (3.2.2016)
61236	Ringvei Nord. Parsell: Slagendalen - Kilen (8.5.2002)
61237-B1	Ringvei Nord, Parsell - Kryssområde Kilen Vest (25.11.2005)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slagenveien 76A 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kilen vest			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Terrengform	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Stitrapp	Traktorveg	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpGjennomføringGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt
Regulert støyskjerm	Sikringsgjerde	Måle- og avstandslinje
Ras- og skredfare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Krav om felles planlegging
Frisikt	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Næring/tjenesteyting
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	Kjøreveg	Fortau
Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - grøntareal	Leskur/plattformtak
Kollektivholdeplass	Forsenkningskurve	Høydekurve

Reguleringsbestemmelser til Områderegulering Kilen vest
PlanID 0704 20140105

Retningslinjer er angitt i *kursiv* med ramme.

§ 1 Planens formål

Formålet med områdereguleringen er å avklare ny infrastruktur, områdestabilitet, kollektivinfrastruktur samt gang- og sykkelveiforbindelser innenfor Kilen vest. Planen skal legge til rette for etablering av forretnings -, kontor - og næringsbebyggelse samt tjenesteyting. Planen skal sikre bevaring av naturverdier langs Vellebekken.

§ 2 Reguleringsformål

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg jf. Pbl § 12- 5.1:
Næringsbebyggelse/Tjenesteyting (BA1-2)
Næring/Forretning/Tjenesteyting (BA3-10)
Næring/Kommunalteknisk virksomhet/Samferdsel/Tjenesteyting (BA11)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. Pbl § 12-5.2
Vei (V1-3)
Kjørevei
Fortau
Gang- og sykkelvei
Vann- og avløpsanlegg
Annen veggrunn – grøntareal (AVG 1-16)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT 1-2)
Kollektivholdeplass (PP1, PP2)
Leskur/plattformtak
Kjørevei under grunnen
Kjørevei over grunnen
Gang- og sykkelvei over grunnen

§ 2.3 Grønnstruktur jf. Pbl § 12-5.3:
Friområde (F)

§ 2.4 Hensynssoner jf. Pbl § 11-8:
Faresone - høyspenningsanlegg
Faresone - ras og skredfare
Gjennomføringssone - krav om felles planlegging
Sikringssone - frisikt

§ 2.5 Eierform:
Følgende områder skal være offentlig:
Kjørevei
Vei (V1 og V3)
AVG (uten feltnavn)
AVT1
Friområde (F)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Plankrav
Det gis ikke tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens § 1-6 uten hjemmel i detaljreguleringsplan. Det skal som hovedregel utarbeides felles detaljregulering per felt jf. § 7.3. - hensynssone for felles planlegging.

Det kan vurderes å begrense planområdet i saker der utenforliggende interesser og hensyn til naboeiendommer ikke berøres eller kan løses innenfor detaljplanen og uten at det vanskeliggjør fremtidig regulering.

Unntatt fra plankravet er mindre tiltak som fasadeendringer, mindre til- og påbygg som ikke vesentlig endrer dagens bru, og ikke øker tillatt bruks- eller forretningsarealet vesentlig eller vanskeliggjør fremtidig regulering.

Tiltak på veinettet i tråd med plankartet er unntatt plankravet, med unntak av V1.

§ 3.2 Urbant jordskifte
I forbindelse med utarbeiding av detaljplanene skal det vurderes å ta inn krav om urbant jordskifte for fordeling av arealverdier og kostnader av ulike felles tiltak innenfor planområdet iht jordskiftelovens § 3-30.

§ 3.3 Definisjon av bruksareal forretning
Med bruksareal forretning menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal for varelevering og tekniske rom innregnes ikke.

Bil-lager tilknyttet bilforretning medregnes ikke i forretningsarealet. Bil-lageret skal etableres som en selvstendig bygningsenhet, ha lukkede fasader og tillates ikke brukt som showroom eller å ha annen tilknytning til bilforretningen.

§ 3.4 Krav til universell utforming
Bebyggelsen og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-5/99 ”Tilgjengelighet for alle”.

§ 3.5 Tilrettelegging for fjernvarme
Nybygg skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.6 Renovasjonskrav
Renovasjonsløsningene skal være i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende Renovasjonsreglement.

§ 3.7 Byggegrense mot vei
Byggegrense mot Halfdan Wilhelmsens Alle fremgår av plankartet.
Byggegrense mot kommunal vei er lik formålsgrense der ikke annet fremkommer av plankartet. For ny vei V1 skal byggegrense fastsettes gjennom detaljregulering.

§ 3.8 Forurenset grunn
Deler av planområdene har grunn som er betydelig forurenset. Det forutsettes at det i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering gjennomføres undersøkelser i samråd med forurensningsmyndighet og i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk og veiledere. Tiltaksplan må utarbeides ved mistanke om forurensing og inneholde beskrivelse av avbøtende tiltak for bla. å hindre avrenning fra forurenset grunn under anleggsarbeid og senere. Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen og forelegges Fylkesmannen.

§ 3.9 ROS-analyse
I forbindelse med detaljregulering skal det utarbeides ROS-analyse. Analysen skal redegjøre for risiko ved flom og springflo og dokumentere tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelse mot en 200-årsflom. ROS-analysen skal vurdere laveste gulvnivå og utrede tiltak mot flom og springflo.
.

§ 3.10 Håndtering av overvann
Håndtering av overvann skal skje gjennom fordrøyning ved å i størst mulig grad sikre tilbakeføring til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Vann og overvann skal søkes utnyttet slik at det blir et positivt element på stedet.

Dette kan skje gjennom å gjøre vannet synlig og tilgjengelig, samt bruk av vegetasjon som fordrøyning. Grønne tak bør vurderes som eget fordrøyningstiltak av regnvann.

§ 3.11 Automatisk fredet kulturminne
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 Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Krav til utforming
Ved utarbeidelse av detaljplaner skal kvartalsstrukturen angitt i plankartet følges opp gjennom en vurdering av plassering av bebyggelsen i forhold til gatestrukturen. Det skal sikres et tett nett av forbindelser gjennom hele området og en høy grad av offentlig tilgjengelighet. Nye bygninger og anlegg skal gis tidsmessig og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart og tilføre området nye kvaliteter. Fasader skal være orientert mot gaten.

§ 4.2 Parkering
For nærings- og forretningsområdene skal overflateparkering begrenses. Det skal legges vekt på en bymessig utforming og et stort innslag av beplantning. Det skal avsettes minimum 2 HC-plasser per felt.

Det skal i forbindelse med reguleringsplaner søkes å finne felles parkeringsløsninger. Endelig fastsetting av parkeringskrav og –løsning fastsettes gjennom detaljregulering.

Retningsgivende parkeringskrav er:

Formål	*BRA*	*Bil*	*Sykkel*
Næring og tjenesteyting	*100 m² bra*	*Maks 1*	*Min 2*
Forretning	*50 m² bra*	*Maks 1*	*Min 0,1*

§ 4.3 Utnyttelsesgrad, høyder og byggegrenser
Områdereguleringen angir øvre rammer for forretningsareal (maks BRA) og retningslinjer for fastsettelse av byggehøyder. Endelig utnyttelsesgrad og høyder internt i feltene fastlegges gjennom detaljregulering.

Byggegrense mot Halvdan Wilhelmsens Alle fremkommer av plankartet. Nye bygg langs veien skal utformes med anordninger på tak som sikrer at nødvendig vedlikehold av fasader kan skje fra takflaten.

§ 4.4 Byggehøyder
I forbindelse med detaljregulering skal det sikres at bebyggelsen brytes opp i flere volumer og at høydevariasjonen angitt innenfor det enkelte felt ivaretas. Volum- og høydevariasjonen skal sikre opprettholdelse av en god visuell kontakt mellom bebyggelsen på og ved foten av Presterødåsen i øst og den bakenforliggende landskapskonturen som Trudvanglia/Solvang i vest utgjør.

Det er angitt retningsgivende byggehøyder sett i forhold til de mest sentrale gateløpene:

Bebyggelse langs Halvdan Wilhelmsens alle skal ikke overstige kote +17
Bebyggelse langs Slagenveien skal ikke overstige kote +14
Bebyggelse vest for Kilengata skal varieres mellom maksimalt kote +14 og +17.

Bebyggelse langs Ringvei nord (BA 2, BA 6, del av BA 9 som ikke grenser mot Halvdan Wilhelmsens alle og del av BA 11 øst for Kilengata) skal varieres mellom maksimalt kote +17 og +23. Ved tilrettelegging for maksimal byggehøyde +23 skal fotavtrykket begrenses slik at opprettholdelse av siktlinjer og virkningen av åpenhet mellom byggene forsterkes.

Innenfor B2 skal det innpasses et smett som sikrer allmennhetens tilgjengelighet til friområdet langs Vellebekken.

§ 4.5 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål - BA11
Området kan nyttes til kommunalteknisk virksomhet, næringsformål, tjenesteyting og samferdselsanlegg. Innenfor formål samferdselsanlegg er bruken begrenset til parkeringsanlegg /oppstillingsplass for buss. Innenfor tjenesteyting og næring tillates ikke barnehage, kulturformidling eller bevertning.

I forbindelse med regulering skal det vurderes behov for opparbeidelseskrav til rundkjøring i krysset Slagenveien/Malergata og/eller etablering av ny avkjøring fra Slagenveien jf plankart. Endelig plassering og utforming av kryss fastsettes gjennom regulering. Ny adkomst fra Slagenveien kan planlegges som felles adkomst for felt BA1 og BA11.

Endelig utforming og plassering av vendehammer i nordenden av Kilengata bestemmes gjennom regulering av BA11.

§ 4.6 Bebyggelse og anlegg – Kombinert formål næring/forretning/tjenesteyting

§ 4.6.1 Felt BA 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10
Områdene kan nyttes til nærings- og forretningsvirksomhet samt tjenesteyting. Innenfor tjenesteyting og næring tillates ikke barnehage, kulturformidling eller bevertning.

For gbnr. 1008/79 innenfor felt BA3 er forretningsvirksomheten begrenset til salg av plasskrevende vareslag.

Maksimalt tillatt forretningsareal (BRA) er angitt for den enkelte eiendom:

Gbnr / felt	Maks per felt	Fordeling forr.m2
1008/88		154
1008/113		121
1008/112		132
1008/83		363
1008/25		1760
1008/26		880
1008/80		3740
1008/81		1650
1008/84		2090
SUM felt BA 7 og 10	11 000	10890
1008/42		500
1008/31		690
1008/32		390
1008/87		560
1008/20		550
1008/27		560
1008/28		440
1008/29		1560
1008/30		550
1008/33		1640
1008/36		360
1008/37		370
1008/43		670
1008/105(+106)		860
1008/106		260
SUM felt BA 8	10 000	9960
1008/72		763
1008/70		4312
1008/71		1925
SUM felt BA 4	7 000	7000
1008/57		350
1008/58		350
1008/59		350
1008/115		1635
1008/56(+58)		790
1008/60		1530
SUM felt BA 5	5 000	5005

1008/50		1008
1005/49		596
1008/48		356
1008/74		356
1008/47		596
1008/73		400
1008/46		680
SUM felt BA 9	4 000	3992
1008/54		990
1008/53		999
1008/52		504
1008/51		604
SUM felt BA 6	3 000	3097
1008/69		1380
1008/79		3000
SUM felt BA 3	3 000	4380
SUM felt BA 3-10	43 000	44324

§ 4.6.2 Forbud mot kjøpesenter
Kjøpesenter over 3000 m² BRA er ikke tillatt. Med kjøpesenter forstås handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og eller medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

§ 4.6.3 Felt BA7
Gbnr 1008/80 tillates kun utkjøring via V1 mens inn/utkjøring skal foregå via eksisterende adkomst mot Industrigaten.

§ 4.7 Bebyggelse og anlegg – Kombinert formål næring/tjenesteyting BA1 og BA2
Områdene skal nyttes til næringsformål og/eller tjenesteyting. Innenfor tjenesteyting og næring tillates ikke barnehage, kulturformidling eller bevertning. Felt BA1 tillates adkomst fra planlagt adkomst fra Slagenveien til felt BA11.

§ 5 samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 V1 og V3
V1 skal etableres som enveisregulert kjørevei i retning vest – øst til Håndverksgata. Påbudt kjøreretning skal skiltes.

V3 skal tilrettelegges dels som blandet adkomst for gående, syklende og biler og dels for parkering til eiendommene 1008 28 og 1008/20.

§ 5.2 Annen veigrunn – grøntareal
Arealet skal tilrettelegges dels som et grøntanlegg og dels inngå som del av det private parkerings- og kjørearealet. Av det totale arealet skal grøntanlegget utgjøre minimum 30 % og utformes i en kombinasjon av lav grønn vegetasjon og oppstammede allètrær. Vegetasjon må ikke hindre fri sikt.

Arealet langs Halvdan Wilhelmsens allè kan ikke opparbeides som grøntareal før eiendommene langs veien er sikret annen adkomst og areal for parkering/varelevering.

Eksisterende vegetasjonsbelte langs BA11 skal bevares og skjøttes mtp å skjerme området sett fra boligbebyggelsen i vest.

§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk AVT2
Arealet kan nyttes til parkering og adkomst.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Friområde F
Hensynet til naturverdiene i og langs Vellebekken skal ivaretas. Det kan tillates etablering av en sti gjennom området for å tilrettelegge for allmennhetens tilgang til friområdet. Av hensyn til fugle- og dyrelivet i og langs bekken tillates det ikke at det fjernes kantvegetasjon mellom bekkestrengen og en eventuell sti.

§ 6.2
Delområdene ved Industrigata og Malergata skal gis en parkmessig opparbeidelse med møblering og beplantning som oppmuntrer til opphold og skaper kontakt med friområdene langs Vellebekken. Mindre deler av arealet kan opparbeides med armert gress for å sikre eventuelt behov for adkomst med bil.

Delområdet ved Malergata kan først opparbeides til park når Kilengata 15,17, 19 og 21 er gitt annen adkomst gjennom reguleringsplan.

§ 7 Hensynssoner og andre juridiske flater

§ 7.1 Faresone – Ras- og skredfare:
Innenfor *og* inntil den avsatte kvikkleiresonen skal det i forbindelse med detaljregulering foretas en geoteknisk utredning som dokumenterer at lokal- og områdestabilitet er tilstrekkelig ivaretatt og eventuelt angi tilstrekkelig avbøtende tiltak for å sikre dette. Utredningene må inkludere effekten av eventuell poretrykksoppbygging som følge av pelefundamentering av nybygg, og poretrykksmålere må i så fall installeres. Geoteknisk utredning skal forelegges for 3.partskontroll jf. NVEs retningslinje 2/2011 vedlegg 1 før detaljplanen kan forelegges 1.gangsbehandling.

§ 7.2 Faresone - høyspenningsanlegg:
Det tillates ikke bebyggelse/funksjoner som legger til rette for varig opphold.

§ 7.3 Sone for felles planlegging
Innenfor sone H810 skal det utarbeides felles detaljregulering per felt.

§ 8 Rekkefølgekrav

§ 8.1 BA 1-11
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor feltene skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet .

1. Etablering av rundkjøring i krysset Industrigaten/ Slagenveien
2. Etablering av V1, midtdeler iht plankart og skiltet påbudt kjøreretning (høyre av - høyre på) i Bjørnsonsvei. Etablering av V1 forutsetter at rundkjøring i krysset Industrigaten/ Slagenveien er bygd.
3. Oppgradering av det kommunale vegsystemet
4. Stengning av avkjørsel til FV 325 Slagenveien ved Industrigaten
5. Støyskjermingstiltak langs Slagenveien iht plankartet
6. Etablering av gang- og sykkelvei langs Slagenveien opp til Malergata
7. Opparbeiding av F1 langs Vellebekken iht § 6.1.

§ 8.2 BA 7
Dersom eiendomsforholdene endrer seg slik at adkomst til 1008/84 via Håndverksgata blir mulig, utgår V1 og adkomst via Slagenveien stenges.

§ 8.3 BA 11
Før ny avkjørsel til B11 fra Slagenveien kan tas i bruk, skal fortau langs Slagenveien fra Malergata til ny avkjørsel være opparbeidet.

Vedtatt av Tønsberg Bystyre
18.05.2017, BY-sak 059/17

Revidert ifm klagebehandling i UBA 29.09.2017, UBA 180/17.

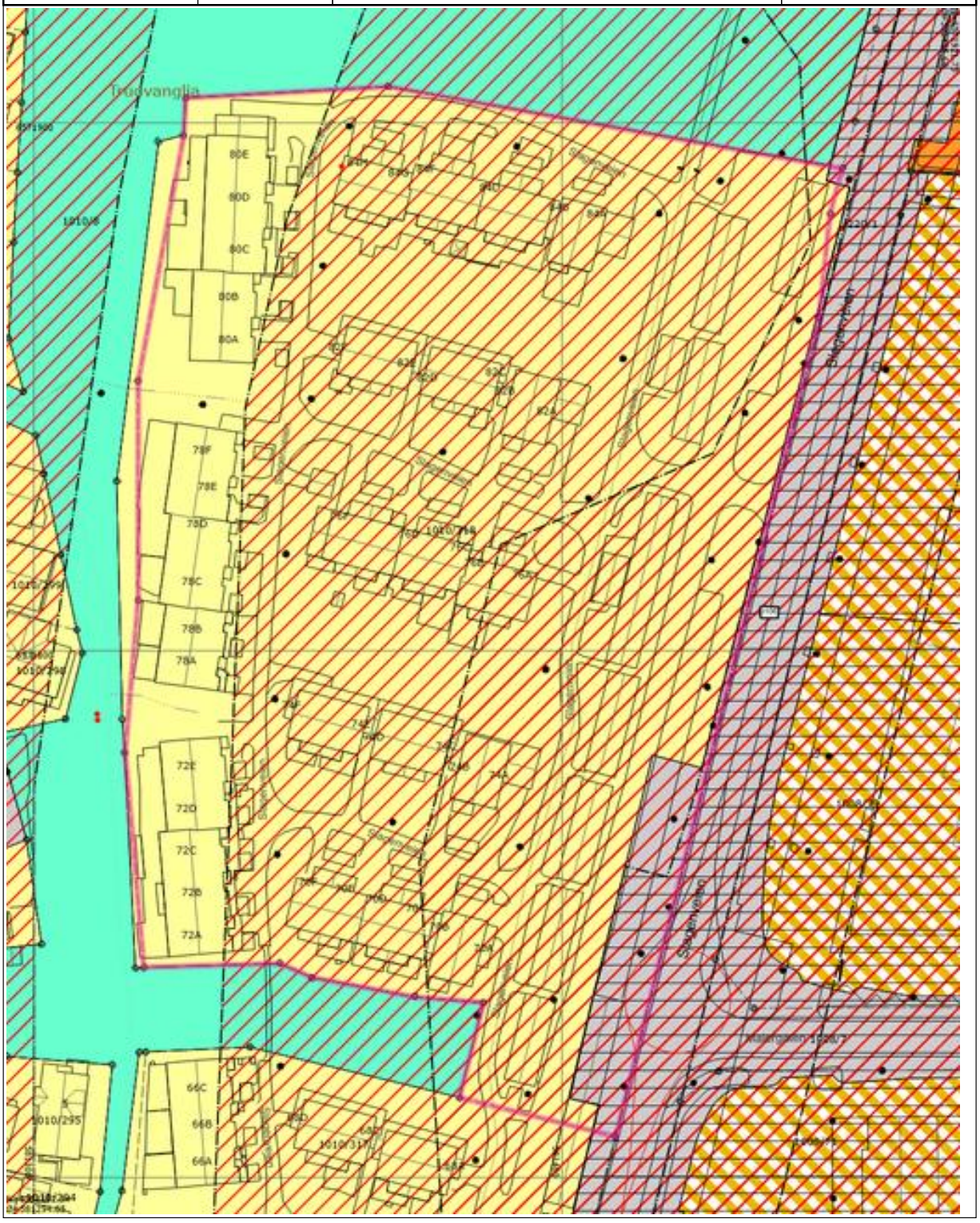
Anne Hekland
Virksomhetsleder

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slagenveien 76A 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Matrikkelnummer.
Terrengform	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Stitrapp	Traktorveg
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for detaljeringsoner
Grense for faresoner	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ras- og skredfare
Flomfare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Annen fare
Boligbebyggelse - Nåværende	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Forsenkningskurve	Høydekurve	

kv.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Slottsmoveien 76, 3100 Tønsberg			10/318
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Bytrapp	Bolig	14/9-1981	1/10-1981	255/1981
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Tønsberg Boligbyggelag		Storgaten 7, 3100 Tønsberg	10451
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
Arkitekt S. Haraldstad		Postboks 186, 3001 Drammen	14260
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
Byggmester Reidulf Stenseth		C/O Jentoftsen A/L, Tønsberg	12920

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Grunnflate 423 m² - 2 etg.

Gjenpart:

Skattetakstnemnda

Kemneren

Revisor

Fylkesskattesjefen

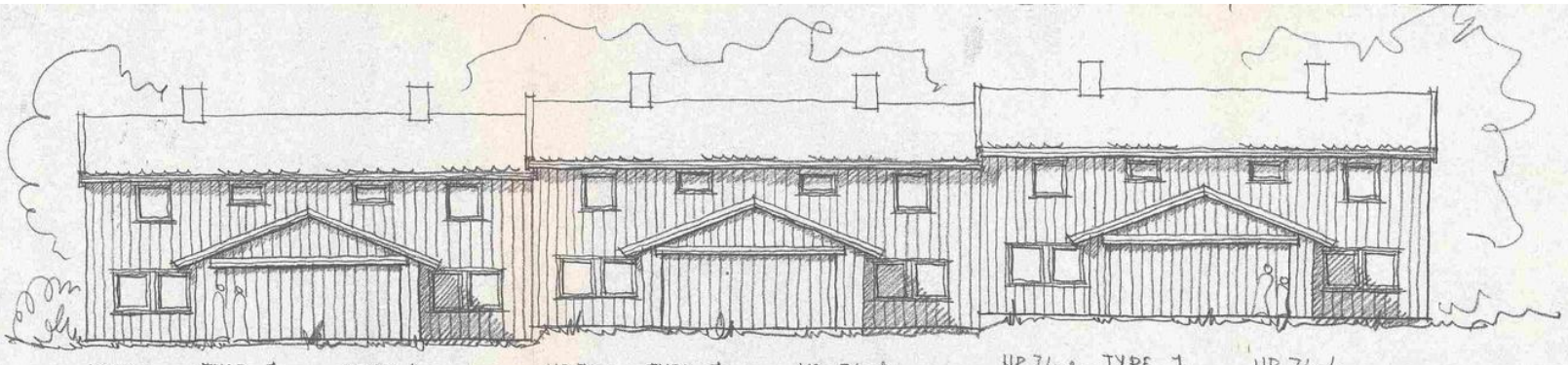
02JPZ/118871
1010/318/0/0 1981 1 - Ferdigattest

Sted og dato		Stempel
Tønsberg, den 21. juli 1982		Bygningssjefen i Tønsberg
		Underskrift

Sendes til

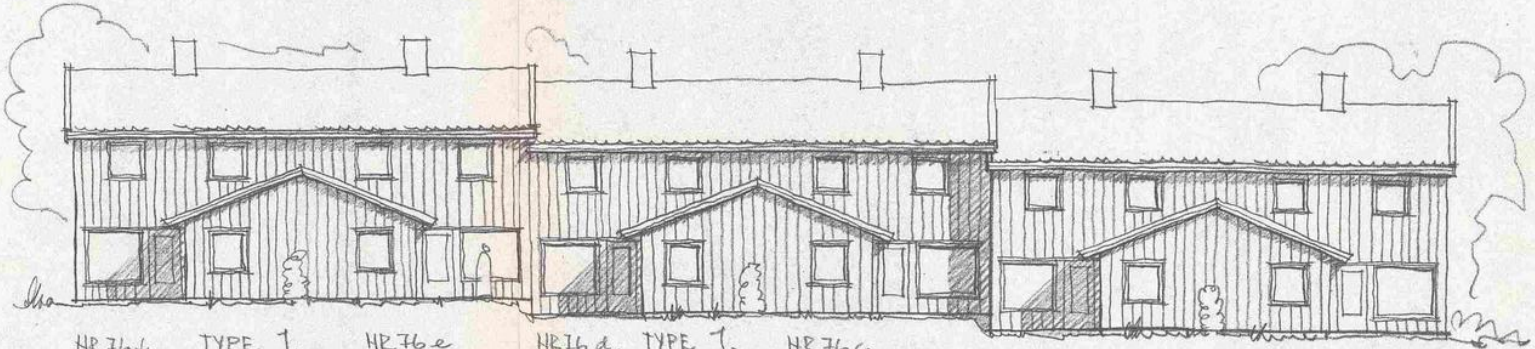
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



HR76a. TYPE 1. HR76b. HR76c. TYPE 1. HR.76d. HR76e. TYPE 1. HR76f.

NORD.



HR76f. TYPE 1. HR76e HR76d. TYPE 1. HR76c HR76b. TYPE 1.

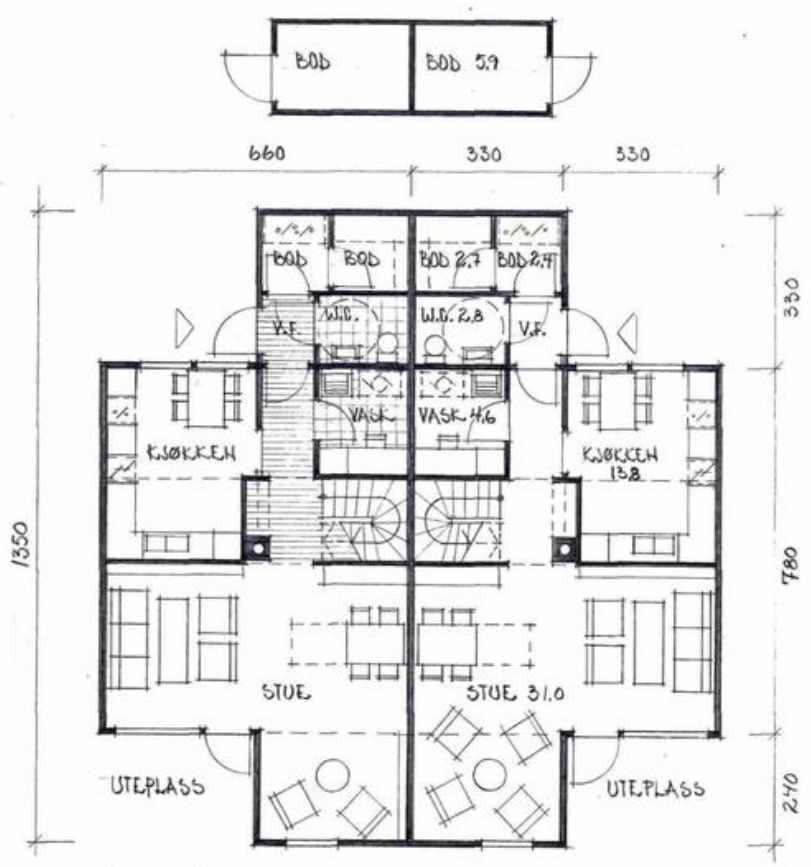
SØR.

Bygn. sjef. i Tønsberg
17 SEP1981
Mottatt:
Arkivnr.:

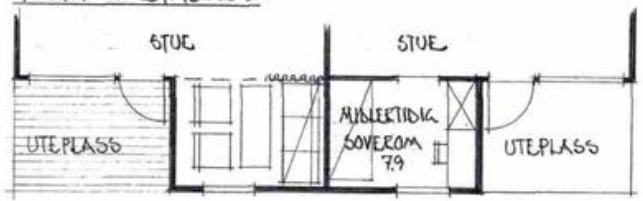
02JQ4/116876
1010/318/00 1981 6 - Tegninger

GODKJENT
Tønsberg Bygningsråd
den 1/10 81. J.nr. 90/1951
Sak 255/11

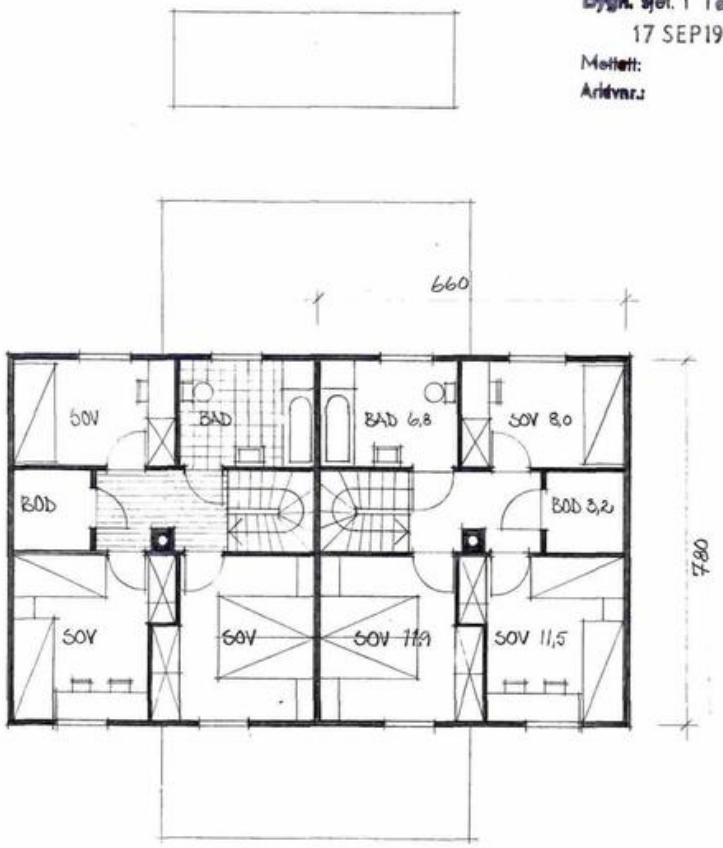
DATO	INDEX	REVISJON GJELDER	SIGN.
TRUDVANGLIA-E-F. TØNSBERG BOLIGBYGGELAG			DEL 2.
SLAGENVEIEN 76. FASADER		DATO 11.9.81	TEGN. SH.
		MÅL ~ 1:100	
ARKITEKT M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN STORGT. 17, POSTBOKS 186, 3101 TØNSBERG TELEFON 033/15243		TEGN. NR. 35.	INDEX



PLAN 1. ETASJE.



ALTERNATIV PLAN 1. ETASJE.



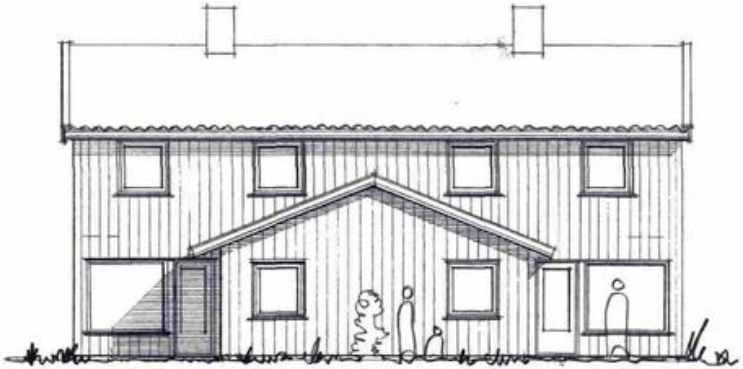
PLAN 2. ETASJE.

Bygn. sjef. i Tønsberg
17 SEP1981
Mottatt:
Arkivnr.:

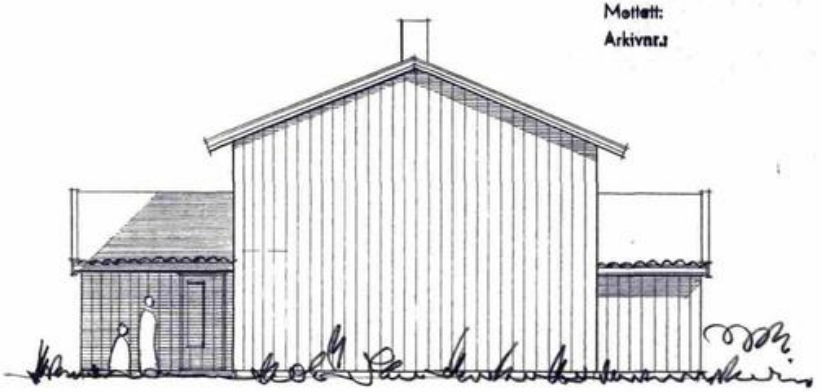
GODKJENT
Tønsberg Bygningsråd
den 1/10 81 J.nr. 90/1981
Sak 255/11

DATO	INDEX	REVISJON GJELDER	SIGN.
TRUDVANGLIA-E-F. TØNSBERG BOLIGBYGGELAG			DEL 2.
HUS TYPE 1. PLANER L.A.: 99,3 m²			DATO 11.9.81 TEGN. SH.
			MÅL 1:100
ARKITEKT M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN STORGT. 17, POSTBOKS 186, 3101 TØNSBERG TELEFON 033/15243			TEGN. NR. 21. INDEX

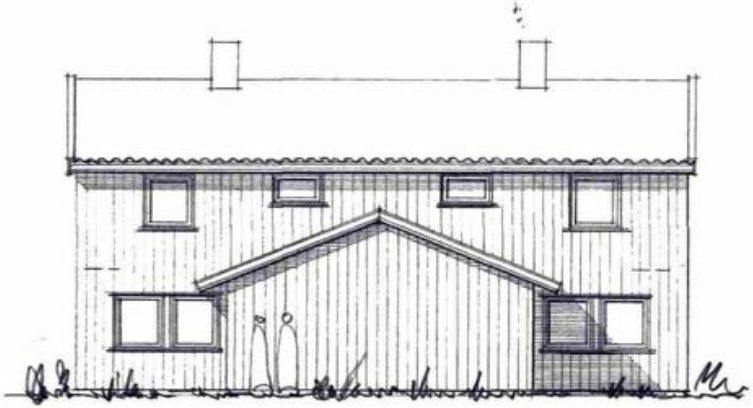
Bygn. sjef. i Tønsberg
17 SEP1981
Mottatt:
Arkivnr.:



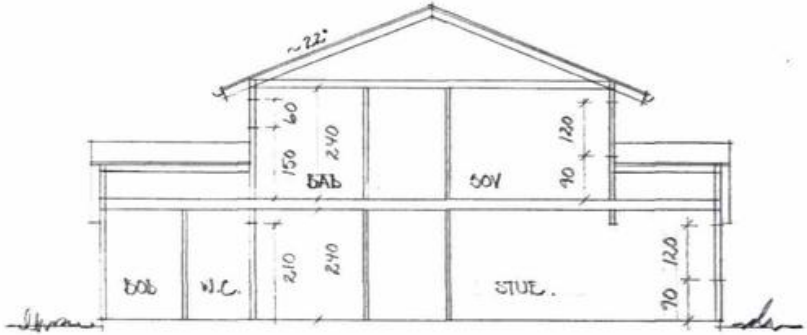
SØR.



VEST.



NORD.



SNITT.

GODKJENT
Tønsberg Bygningsråd
den 1/10.81 J.nr. 90/1981
Sak 255/81

DATO	INDEX	REVISJON GJELDER	SIGN.
TRUDVANGLIA·E-F. TØNSBERG BOLIGBYGGELAG			DEL 2.
HUS TYPE 1. FASADER, SNITT			DATO 11.9.81 TEGN. SH.
			MÅL 1:100
ARKITEKT M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN STORGT. 17, POSTBOKS 186, 3101 TØNSBERG TELEFON 033/15243			TEGN. NR. 22. INDEX

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Vedrana Lozancic
Direkte telefon:

JpID: 23/151545

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
30.10.2023	1530/23

Vestfold Peis Og Pipe As
Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

Slagenveien 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (ulike underenheter) - 1010/318 - piperehabilitering (39 stk) - ferdigattest

Søker			
Vestfold Peis Og Pipe As	Oserødveien 11	3138	SKALLESTAD

Tiltakshaver			
Trudvanglia Borettslag	Postboks 293	3101	TØNSBERG

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1010	318		

Bygning, adresse og bruksenhet:

Bygningsnummer	Adresse	Bruksenhet
162118625	Slagenveien 70 C	H0101
---//---	Slagenveien 70 D	H0101
162118617	Slagenveien 70 E	H0101
---//---	Slagenveien 70 F	H0101
162118579	Slagenveien 72 A	H0101
---//---	Slagenveien 72 B	H0101
---//---	Slagenveien 72 C	H0101
---//---	Slagenveien 72 D	H0101
---//---	Slagenveien 72 E	H0101
162118595	Slagenveien 74 C	H0101
---//---	Slagenveien 74 D	H0101
162118587	Slagenveien 74 E	H0101
162107542	Slagenveien 76 A	H0101
---//---	Slagenveien 76 B	H0101
---//---	Slagenveien 76 C	H0101
---//---	Slagenveien 76 D	H0101
---//---	Slagenveien 76 E	H0101
---//---	Slagenveien 76 F	H0101
162107569	Slagenveien 78 A	H0101

---//---	Slagenveien 78 B	H0101
---//---	Slagenveien 78 C	H0101
---//---	Slagenveien 78 D	H0101
---//---	Slagenveien 78 E	H0101
---//---	Slagenveien 78 F	H0101
162107577	Slagenveien 80 A	H0101
---//---	Slagenveien 80 B	H0101
---//---	Slagenveien 80 C	H0101
---//---	Slagenveien 80 D	H0101
---//---	Slagenveien 80 E	H0101
162107534	Slagenveien 82 C	H0101
---//---	Slagenveien 82 D	H0101
---//---	Slagenveien 82 E	H0201
---//---	Slagenveien 82 F	H0101
162107526	Slagenveien 84 C	H0101
---//---	Slagenveien 84 D	H0101
---//---	Slagenveien 84 E	H0101
---//---	Slagenveien 84 F	H0101
---//---	Slagenveien 84 G	H0101
---//---	Slagenveien 84 H	H0101

Bygningstype: Bolig
Tiltakstype: Piperehabilitering
Arkivsaksnummer: 23/8876
Vedtaksnummer: DPB 654/23 Ett-trinns tillatelse
DPB 1530/23 Ferdigattest

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	30.10.2023	Vedrana Lozancic *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Bygn. sjef. i Tønsberg
6 DES 1982
Mottatt:
Arkivnr.:

GODKJENT
Bygningssjefen i Tønsberg
den 3/1.1983 Sak nr. 8/1983.

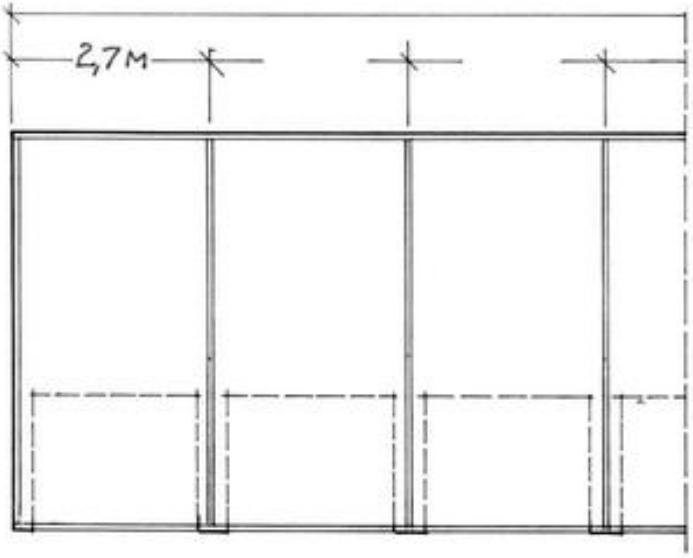
001 T U / 2370

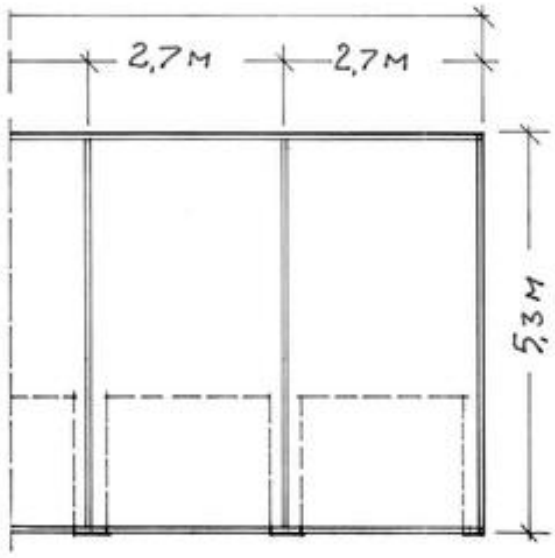
FASADER





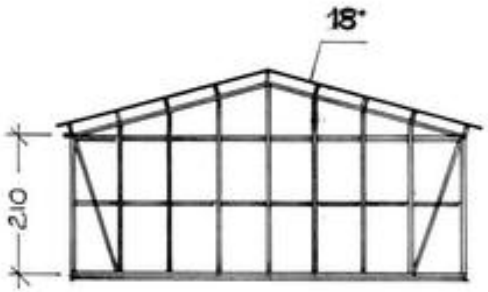






PLAN

SNITT



TYPE III STAND, REKKE

HEGG BRUK A/s

3117 SVINEVOLL
TELF. (033) 60100 [redacted]

M: 1:100 1.2.78 S.HUNDSTAD

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Trudvanglia – felt E og F		10	317/318	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Transformatorkiosk	19.3.1982	dato 14.4.1982 sak 65/1982

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tønsberg el.verk	St. Olavsgt. 1	11641

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tønsberg el.verk v/Knut Diesen	St. Olavsgt. 1	11641

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggmester Hagland		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Gjenpart:

Takstutvalg
Kenner
Revisor
Fylkesskattesjefen

Tønsberg den 27.9.1984

John H. Johnsen
bygningssjefen

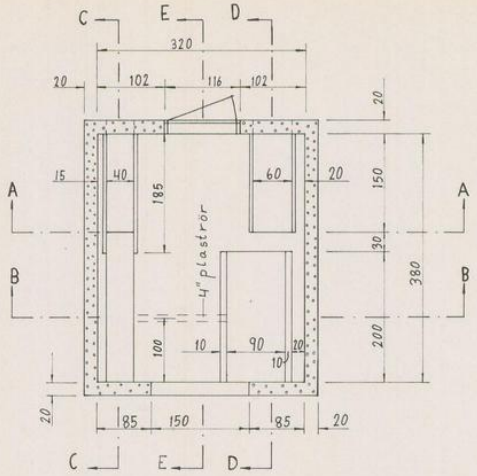
001TY/2374 Geomatikk

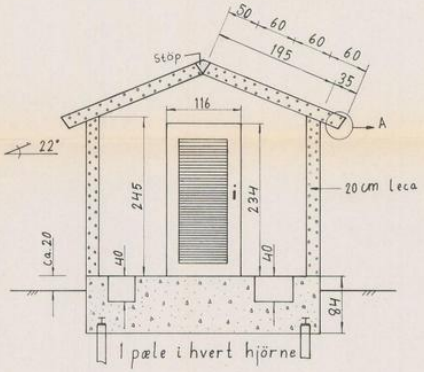
Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

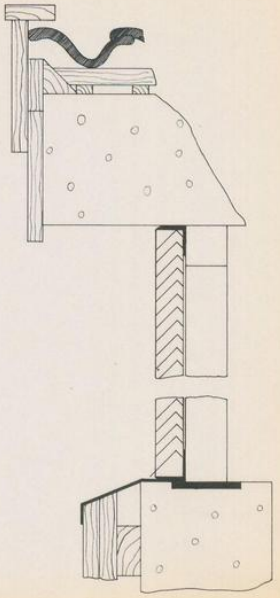
Nr. 2129 Sem & Stenersen A/S, Oslo



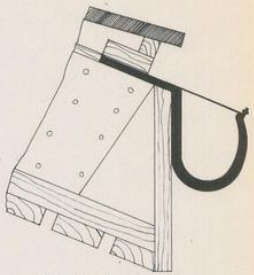


1 pæle i hvert hjörne

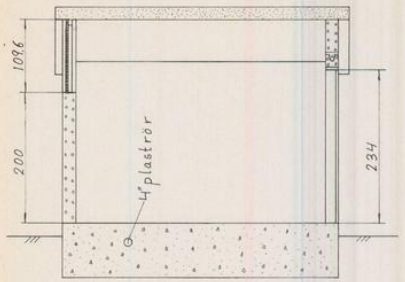
Snitt A-A



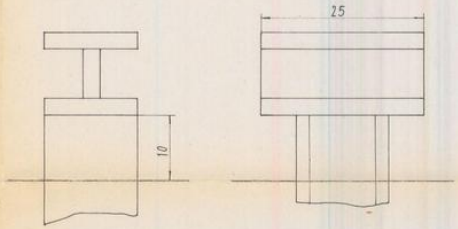
Gavl og Avtrekksrist M 1:5



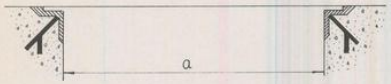
Detalj A M 1:5



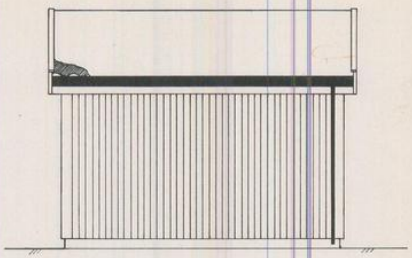
Snitt E-E



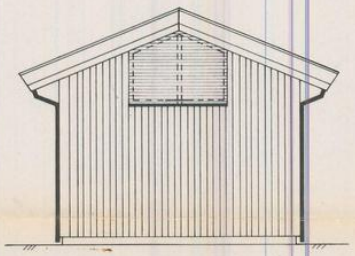
Detalj av pælehode M 1:5



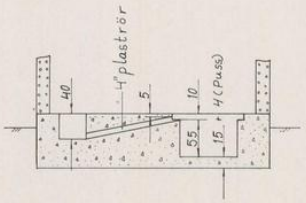
Detalj av kabelkanal M 1:5



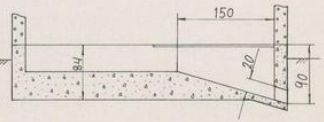
Fasade mot nord og sör



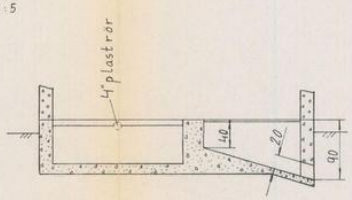
Fasade mot öst. Mot vest
uten avtrekksrist, men med dör



Snitt B-B



Snitt C-C



Snitt D-D

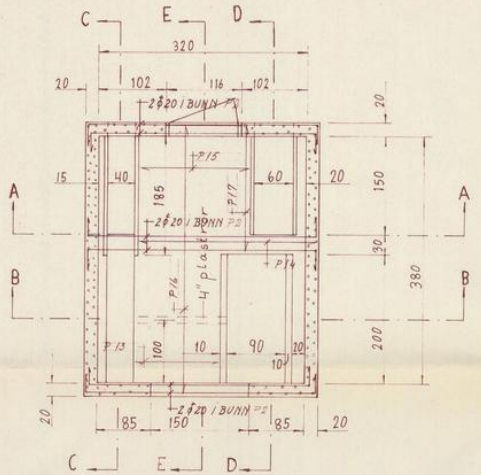
0013/2379 Geomatikk

Samtlige mål er nettomål og regnet fra ferdig pussede flater. Gulv og gruber og kanaler i gulv stålglattes, övrige flater finpusses. Sjalusier for ventilasjonsåpning, profilstål for dörkeplater, dörkeplater, 4" plaströr og dör til transformatorrommet leveres av Tönsberg Elektrisitetsverk

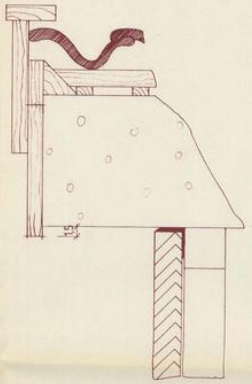
GODKJENT
Tönsberg Bygningsråd
den _____ J.nr. _____

Bygn. sek. i Tønsberg
22 MAR 1982
Mottatt:
Arkivnr.: Bak 65/1982
(Jnr. 13/1981)

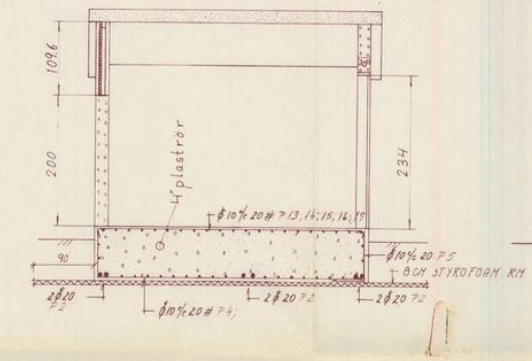
Transformatorkiosk Kiosk nr. 117 - Trudvanglia Plan og snitt	Målestokk 1:50 1:5	Tegn. G.E Trac. G.E Kfr.	18-2-82 17-3-82	
	Erstatning for:			
Tönsberg Elektrisitetsverk	1261			
	Erstattet av:			



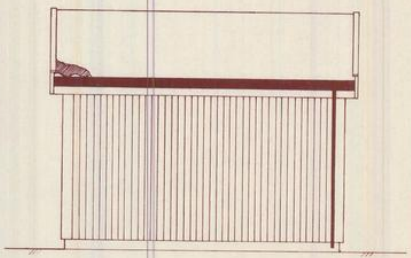
Snitt A-A



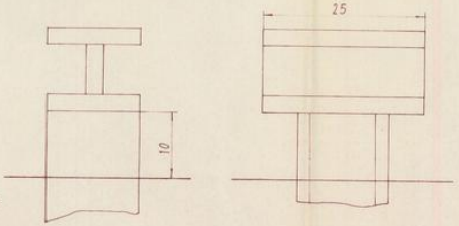
Gavl og Avtrekksrist M 1:5



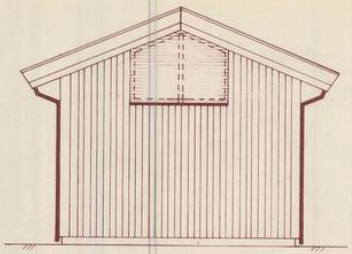
Snitt E-E



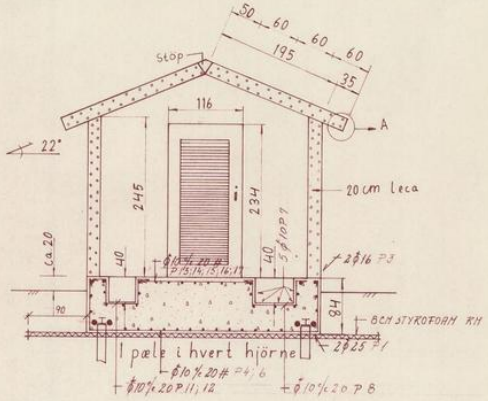
Fasade mot nord og sør



Detalj av pælehode M 1:5



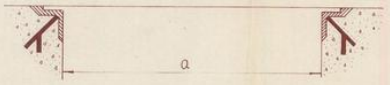
Fasade mot øst. Mot vest uten avtrekksrist, men med dør



Snitt A-A

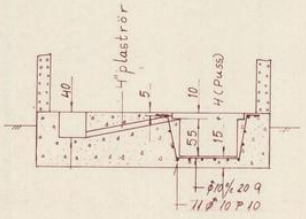


Detalj A M 1:5

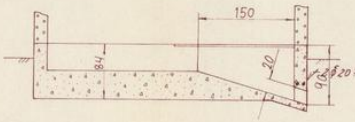


Detalj av kabelkanal M 1:5

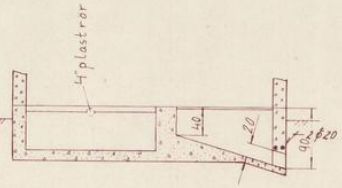
Samtlige mål er nettomål og regnet fra ferdig pussede flater. Gulv og gruber og kanaler i gulv Stålglattes, øvrige flater finpusses. Sjalusier for ventilasjonsåpning, profilstål for dørkeplater, dørkeplater, 4" plastrør og dør til transformatorrommet leveres av Tønsberg Elektrisitetsverk



Snitt B-B



Snitt C-C



Snitt D-D

CHRISTIANSEN og ROBERG A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGTEKNIKK
TØNSBERG - TLF. 14 163 - 14 164

DATO: 29.03.1982 KORR. 08.06.82.

856 - 1

Bygn. sjef i Tønsberg
30 SEP 1982
Mottatt:
Arkivnr.: jnr. 13/1981

Transformatorkiosk
Kiosk nr. 117 - Trudvanglia
Plan og snitt

Målestokk 1:50 1:5
Tegn. G.E 19.2.82
Trac. G.E 17.3.82
Kfr.

Erstatning for: 1261

Tønsberg Elektrisitetsverk

Erstattet av:

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

17.11.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1010/318/0/0
Adresse: Slagenveien 76A,
3117 TØNSBERG
Orgnr: 953306069
Andelsnr: 58

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

KOPI

AVTALE

Lede AS
PB. 80, 3901 Porsgrunn
Org.nr. 979 422 679

vedrørende

rettigheter for **Kabelanlegg**

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Doknr: 98905 Tinglyst: 27.01.2023
STATENS KARTVERK

LEDE AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

Og

TRUDVANGLIA BORETTSLAG - Fester
Tønsberg kommune - Grunneier.
(heretter kalt **Fester**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendommene
GNR/BNR
1010/317
1010/318

i Tønsberg kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

Avtalen er utdypet i Veileder til Grunneieravtale jordkabel

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Fester gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stetsevarig (tidsuavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Festers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet skal ikke etablere fiber uten samtykke fra Fester, med mindre dette er til eget bruk. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt. Endelig plassering meddeles Fester uten ugrunnet opphold på avtalt format.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

a) Trasélengde ca.: 350 m
b) Trasébredde ca.: 1 m
c) Minimum overdekning ca.: 0,8m

Nettselskapet skal etablere Kabelanlegget slik at dette ikke er til hinder for påregnelig jord- og skogbruksdrift på avtaletidspunktet, med mindre dette er en nødvendig konsekvens av tiltaket. Ulemper som er en nødvendig konsekvens av tiltaket, skal erstattes gjennom punkt 3.

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Fester, skal merulempen erstattes.

Dersom kabelanlegget medfører at endringer i landbruksdriften på Eiendommen blir vanskeliggjort på areal som har stor økonomisk betydning for Fester, skal Nettselskapet gjøre en reell vurdering av om det er mulig å gjøre tilpasninger som imøtekommer Festers behov.

c. Behandling av dyrket mark og smittevern

Nettselskapet skal håndtere dyrket mark slik at kvaliteten ikke forringes og at smitte ikke oppstår. Matjordlaget skal ikke fjernes eller påføres når værforholdene ikke tillater det. Forringelse som oppstår, skal erstattes etter punkt 1 h. Veileder til kabelavtalen gir beskrivelse av hvordan dyrket mark skal behandles, for at avtalen skal anses som oppfylt.

d. Adkomst

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Kabelanlegget. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Adkomst skal i begge tilfeller skje i henhold til vedlagt kart.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel/adkomst over dyrket mark og beite skal utføres skånsomt og om mulig legges utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller Eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av Nettselskapets transport og ferdsel, er Nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er Nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er Fester ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som Nettselskapet erverver rett til å benytte.

Nettselskapet har rett til å utbedre eksisterende veier for Nettselskapets regning.

Erstatning for Nettselskapets bruk av eksisterende veier fremgår under punkt 3. Godtgjørelse for bruk av eventuelle fremtidige nye veier avtales særskilt.

Dersom Nettselskapet skal bygge nye veier, må dette avtales særskilt.

e. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 0,5m. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Fester.

Fester er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt. Dette gjelder ikke bygning, innretning eller lignende som er oppført uten Festers samtykke. Fester er likevel ansvarlig dersom oppføringen har skjedd av tredjepart som Fester er rettslig ansvarlig for, med mindre det er klart at oppføringen har funnet sted i strid med Festers instrukser/oppdrag.

f. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Fester og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

g. Fjerning av anlegget

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Fester eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Fester. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

h. **Opprydding, istandsetting og anleggsskader**

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Felles sluttbefaring skal skje uten ugrunnet opphold og normalt innen én måned etter anleggsarbeidets avslutning med mindre annet er avtalt. Ved uenighet kan hver av partene kreve en uavhengig faglig vurdering, hvor kostnaden dekkes av Nettselskapet. Dersom Nettselskapet ikke oppfyller istandsettingsplikten etter denne bestemmelsen, kan Fester innhente uavhengig faglig vurdering på Nettselskapets regning for å fastsette tapet. Fester har krav på økonomisk erstatning iht. de alminnelige erstatningsrettslige regler.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen (eksempelvis avlingstap), skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Fester får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med dette punktet.

2. Festers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Fester skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Fester skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Fester har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Fester gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Fester, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Festers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler, samt Festers nødvendige merkostnader i forbindelse med gjennomføring av anviste sikkerhetstiltak dersom tiltaket gjøres innenfor rammen av ordinær landbruksdrift.

Ved manglende overholdelse av de frister som nevnt i avsnittet over ilegges Nettselskapet dagbot på kr G/400 frem til Fester gis skriftlig tilbakemelding.

c. Skade på Kabelanlegget

Fester kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Fester etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Fester er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Fester ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Festers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning **kr 17 500,-**

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Fester, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

a. Det legges 3 stk tomme SN8 110-rør over gangveien for senere arbeid.
b. Der kabeltraseen legges i gang/sykkelstien, skal det reasfaltert i fullbredde.
c. Trær som dør innen 3 år etter arbeid, erstattes.

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Fester skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

Nettselskapet samtykker i at heftelsen ikke skal medfølge på fremtidig fradelte parseller fra Eiendommen såfremt disse ikke fysisk har geometri som er berørt av rettigheten.

Dersom heftelser som ikke berører fradelt parsell likevel medfølger, skal Nettselskapet uten ugrunnet opphold sørge for sletting. Ved permanent fjerning av Kabelanlegget, har Nettselskapet plikt til å sørge for at tinglyst rettighet slettes fra matrikkelenheter den hefter i.

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1:	Kart datert 27.10.2022 med inntegnet Kabelanlegg
Vedlegg 2:	Kart datert 31.10.2022 med inntegnet plassering av trekkerør

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene og grunneier beholder ett eksemplar.

Signaturfelt for Fester (evt. flere Festere)

Vennligst signer med blå penn.
Ved signatur på vegne av offentlige myndigheter må også stempel påføres.

Grunneier
Tønsberg Kommune

Tønsberg den 17/11-23

TØNSBERG KOMMUNE

Tønsberg kommune
Foretaksnummer 921 383 681

Tønsberg kommune samtykker til at avtalen kan tinglyses på eiendommen.

Nettselskapet
Lede AS

Tønsberg den 25.01.23

Unn Heidi Løvli

Lede AS
Foretaksnummer 979 422 679

Lede AS
Iflg. Fullmakt

Fester
Trudvanglia Borettslag

Tønsberg den 3/11-22

Signatur styreleder

TERJE HAUGAN
Navn med blokkbokstaver

95330606 9
Personnr. / foretaksnr.

Fester
Trudvanglia Borettslag

Tønsberg den 3/11-22

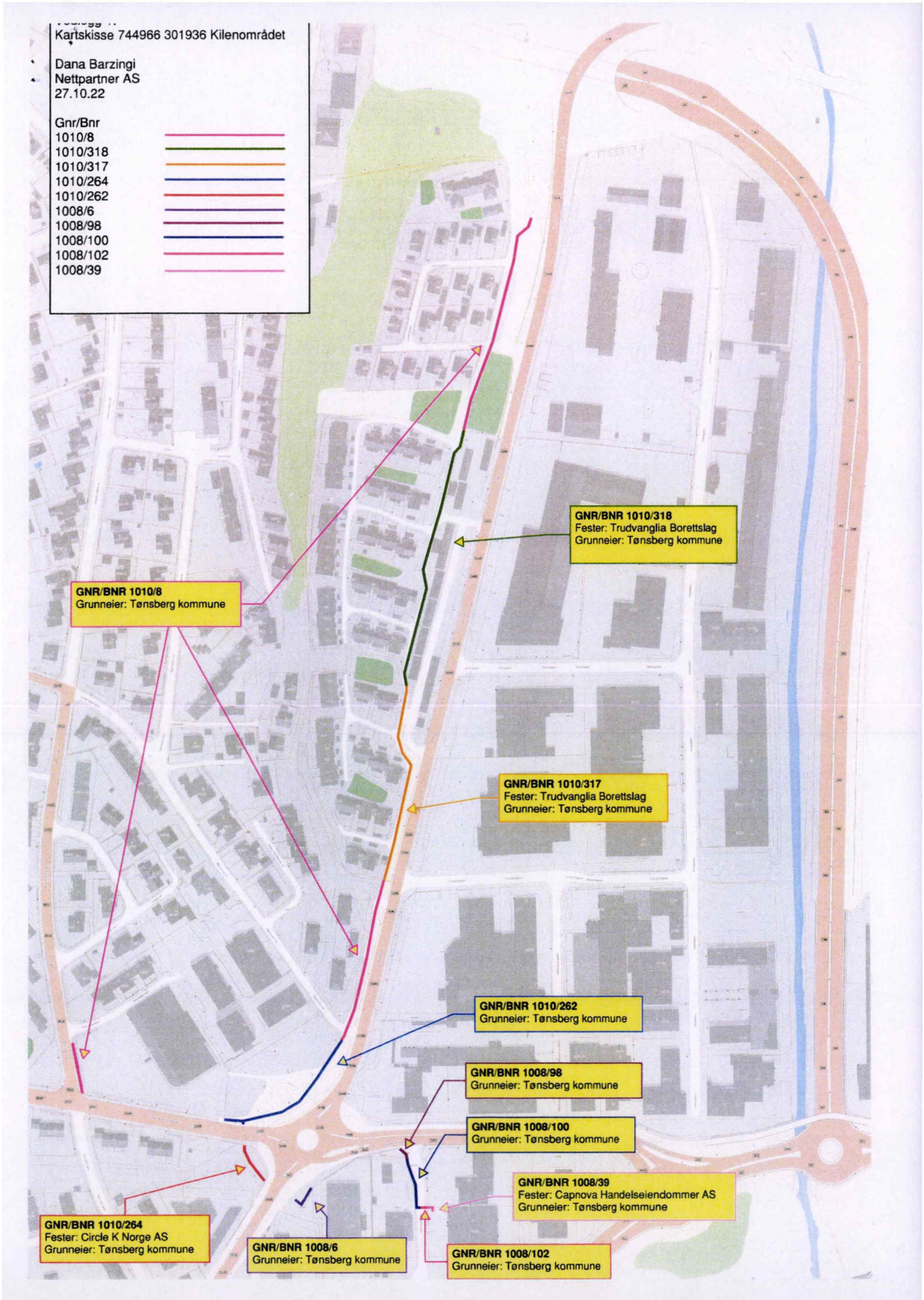
Signatur styremedlem

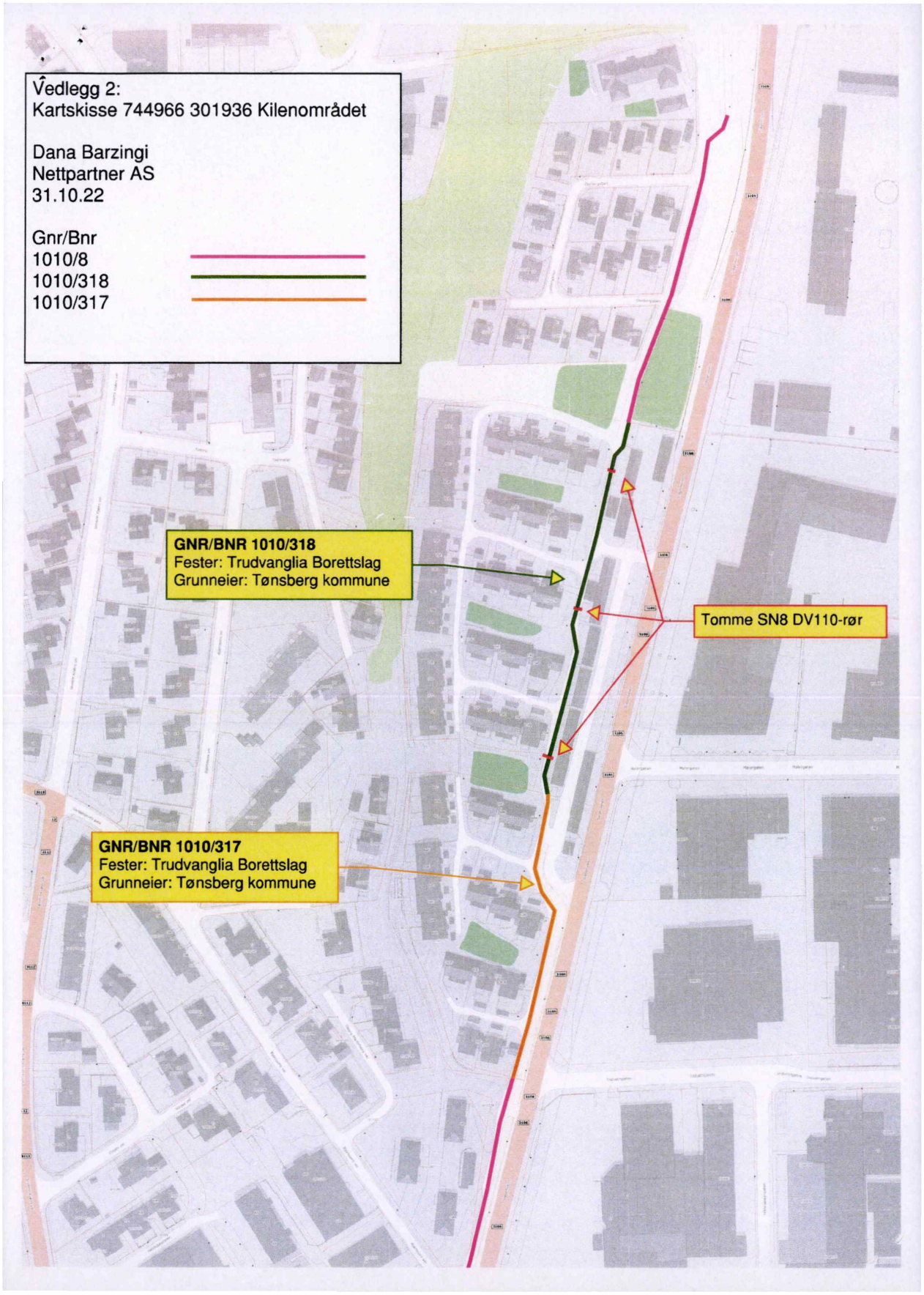
Erik Ivesdal
Navn med blokkbokstaver

95330606 9
Personnr. / foretaksnr.

Festeres kontonummer: 9820 17 64254

Lede behandler personopplysninger i henhold til enhver tid gjeldende lovgivning.
Du kan lese vår personvernerklæring på www.lede.no


Kartskisse 744966 301936 Kilenområdet
Dana Barzingi
Nettpartner AS
27.10.22
Gnr/Bnr
1010/8
1010/318
1010/317
1010/264
1010/262
1008/6
1008/98
1008/100
1008/102
1008/39
GNR/BNR 1010/318
Fester: Trudvanglia Borettslag
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1010/8
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1010/317
Fester: Trudvanglia Borettslag
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1010/262
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1008/98
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1008/100
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1008/39
Fester: Capnova Handelseiendommer AS
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1010/264
Fester: Circle K Norge AS
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1008/6
Grunneier: Tønsberg kommune
GNR/BNR 1008/102
Grunneier: Tønsberg kommune


Vedlegg 2:
Kartskisse 744966 301936 Kilenområdet
Dana Barzingi
Nettpartner AS
31.10.22
Gnr/Bnr
1010/8
1010/318
1010/317
GNR/BNR 1010/318
Fester: Trudvanglia Borettslag
Grunneier: Tønsberg kommune
Tomme SN8 DV110-rør
GNR/BNR 1010/317
Fester: Trudvanglia Borettslag
Grunneier: Tønsberg kommune

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT
24.FEB.82 2193
TØNSBERG BYRETT

Tønsberg kommune bortfester herved eiendommen Skogenveien 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82,84 - gnr. 10, bnr. 318, Tønsberg til A/L Skrenten Borettslag. Eiendommen skal nyttes til boliger.

Bortfester skjer i henhold til bystyrets beslutninger av 13/10 1911, 10/10 1913, 27/9 1918, 6/7 1923, 29/6 1928, 4/5 1938, 9/7 1956, 13/6 1966 og 5/12 1967 samt formannskapssak nr. 88/80, 695/81 og 724/81.

Tomtens areal er 19.848,27 m2 ifølge tinglyst målebrev.

Festetiden er 100 år regnet fra 1. januar 1982, med fortrinnsrett til nytt feste, jfr. § 5 i vedheftede kondisjoner.

Festeavgiften er kr. 14.886.- pr.år (6 % av kr. 12.50 pr. m2) med justering av avgiften hvert 15. år - første gang pr. 1. januar 1997 - etter de til enhver tid gjeldende regler herfor.

Borettslagets vedtekter kan ikke endres uten formannskapets samtykke.

Følgende spesielle vilkår gjelder for festeforholdet:

1. 25% av leilighetene skal til enhver tid fordeles av Tønsberg kommune.
2. Minst 50% av leilighetene skal tildeles barnefamilier. Unntak herfra må godkjennes av formannskapet.
3. Ved første gangs tildeling skal inntil 75% av leilighetene så vidt mulig tildeles søkere bosatt i Tønsberg.
4. Disponering av tomten må ikke skade offentlige ledninger.

Forøvrig gjelder - så langt disse ikke strider mot nærværende festekontrakt de av bystyret i henhold til ovenstående vedtak vedtatte kondisjoner, hvorav ett eksemplar er vedheftet festekontrakten. Det fremgår herav bl.a. at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har første prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og oppførendes bygninger, samt i tilfelle av brann i bygningenes assuransesum. Videre bemerkes at det i kondisjonenes § 8 er tatt inn bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

Kommunens forkjøpsrett etter kondisjonenes § 8 har prioritet etter den pantobligasjon til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på bebyggelse og festerett, gjelder følgende:

I. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet.

II. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av Husbanklånets løpetid.

III. Hvis grunneieren har betinget seg panterett på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidige festeavgifter.

IV. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningene på tomten etter lovlig skjønn.

Denne festekontrakt er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 15/2 1982

Erik Carlsen
Ordfører

undertegnelsen bevitnes

Bjørg Andreassen

Vedtas av oss som festere:

Rett kopi bekreftes
Bente Gunnlaussen Berge

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1010	**318**	**0**	**0**	**Slagenveien 76 A**

Legalpant

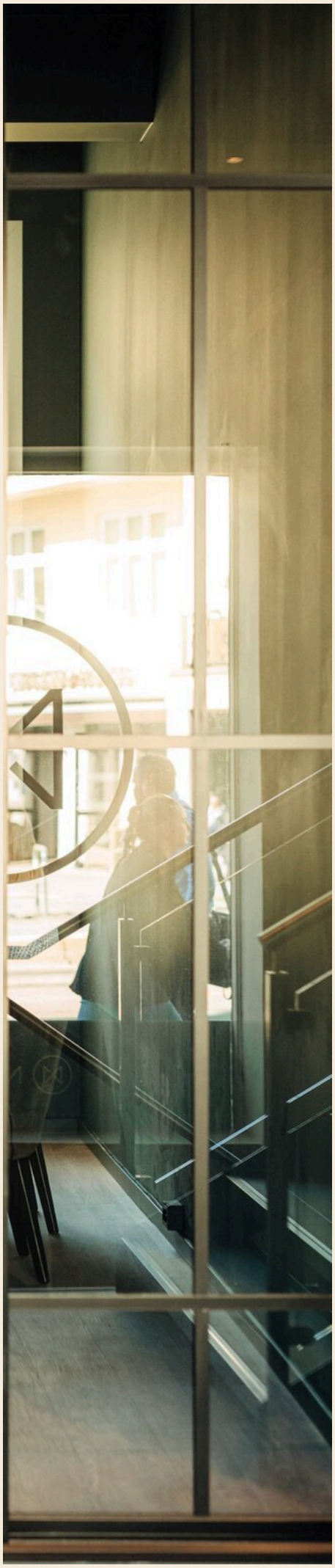
Restanse pr.	**30.09.2025**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall**	**20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall**	**20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall**	**20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall**	**20.11.2025**

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

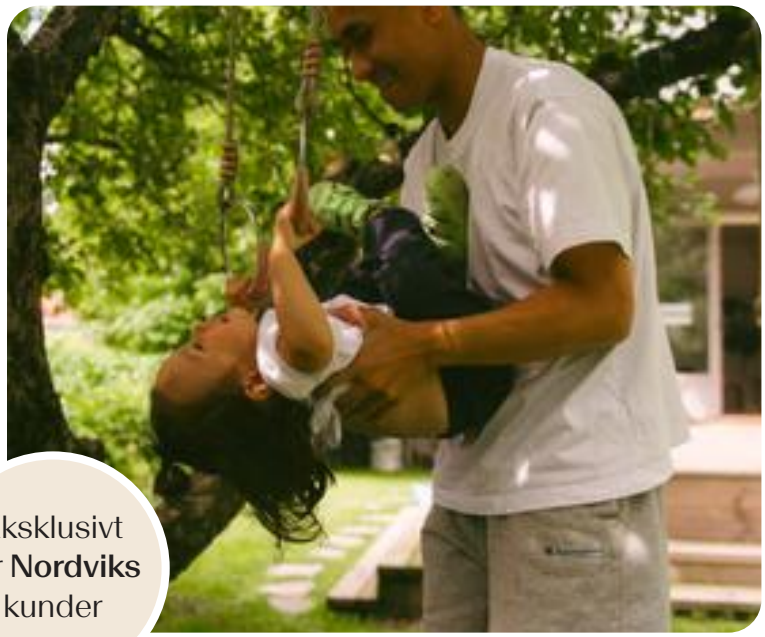
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0210/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slagenveien 76A 3117 TØNSBERG
Matrikkel: Gnr 1010, bnr 318 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jørgen Nyhus

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151