NORDVIK

Rønninglia 48A

2 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rønninglia 48A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
38	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Vedlegg
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og moderne 3-roms på Ringshaug | Oppgradert i 2023 | Solrik uteplass | Garasje | Barnevennlig & sentralt!

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 493 182,-**
Fellesgjeld	**291 802,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 078,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Rønninglia 48A!

En lys og betydelig oppgradert 3-roms andelsleilighet med alt på ett plan! Boligen ble modernisert i 2023 med nytt IKEA-kjøkken, nye laminatgulv i de fleste rom, samt malte flater og nye lister som gir et moderne og gjennomført inntrykk.

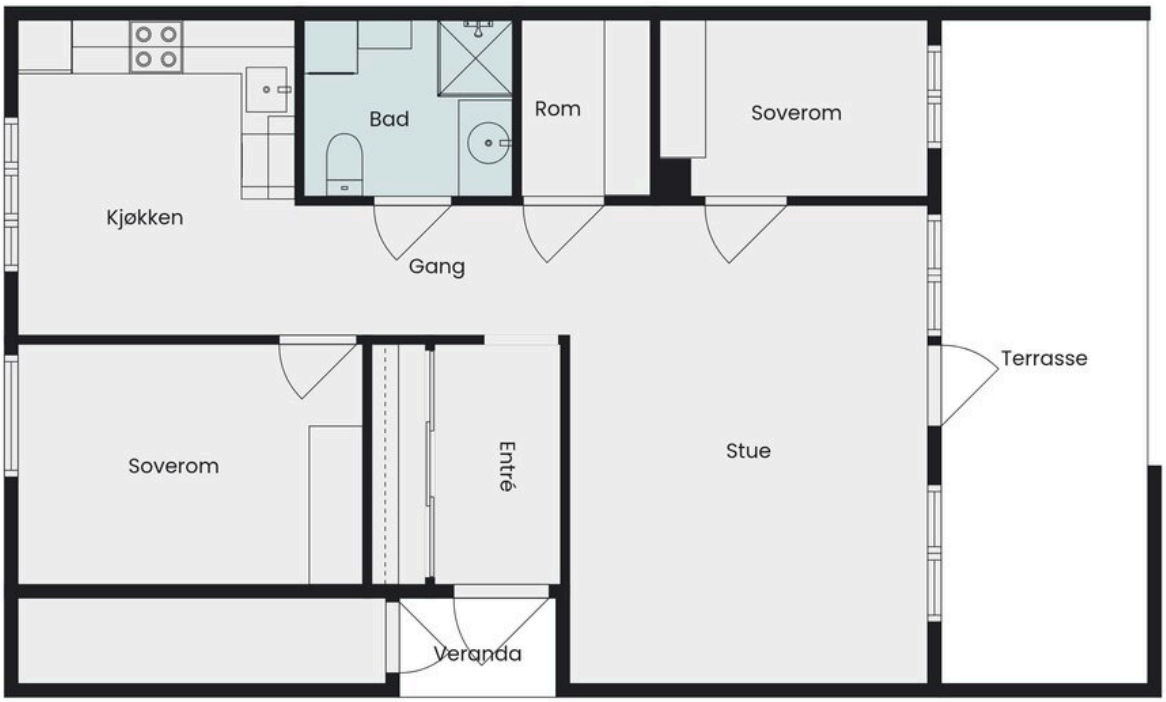
Her kan du nyte solen fra formiddag til kveld på en stor, skjermet terrasse. Leiligheten har en svært praktisk planløsning med to gode soverom, lys og romslig stue, og et delikat bad som ble malt i 2023. Med egen garasje, en romslig skyvedørsgarderobe i entréen og en smart innebod, samt 2 uteboder er det rikelig med lagringsplass.

Beliggenheten er stille og fredelig, med kort vei til skog, strand, skoler og barnehage.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.






















BOSCH


















Whirlpool
















DUEL
CATAN
CATAN

























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 nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0029/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rønninglia 48A, 3153 TOLVSRØD
Gnr 89, bnr 179 i Tønsberg kommune
Andelsnr 15 i Basbergtunet Borettslag, org.nr. 982077907

Selgere
Emilie Nærdal Steensohn
Marius Fladmark Fylling

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
291 802,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 491 802,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 493 182,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 502 682,- (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
2001

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Solforhold
Her bor du svært solrikt! På den sørvestvendte terrassen og i hagen har du direkte sol fra ca. kl. 11:00 helt til kl. 20:00 i sommermånedene.
På vinterstid trekker solen lenger inn i stuen, noe som skaper en lun og lys atmosfære inne.

Innhold
Andelsleilighet beliggende i 1. etasje. BRA-i: 71 m².

1. etasje:
Entré/vindfang, romslig og lys stue, moderne kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom og praktisk innebod.

Parkering/Lagring:
Garasje i felles rekke (16 m^2) med elektrisk port. Utvendig sportsbod (5 m^2), samt en liten bod ved inngangspartiet. Det er tilgang til felles redskapsbod i borettslaget.

Standard
Velkommen til Rønninglia 48A!

En lys og betydelig oppgradert 3-roms andelsleilighet med alt på ett plan! Boligen ble modernisert i 2023 med nytt IKEA-kjøkken, nye laminatgulv i de fleste rom, samt malte flater og nye lister som gir et moderne og gjennomført inntrykk.

Entré:
Du ønskes velkommen inn i en lys entré utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe. Her er det rikelig med plass til hele familiens yttertøy og sko, noe som holder inngangspartiet ryddig og innbydende. Like utenfor døren finner du også en praktisk, liten bod.

Stue:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Den åpne løsningen gir god plass til både sofagruppe og spisestue. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen og hagen, noe som utvider oppholdsrommet betraktelig i sommerhalvåret.

Terrassen og hagen er sørvestvendt. Her har du derfor meget gode solforhold med sol fra rundt kl 11:00 til 20:00 om sommeren. Hagen er hovedsakelig plan med gressplen, perfekt for lek og aktivitet. Den er omringet i gjerde og hekk, noe som skaper et lun og hyggelig uterom (hagen er i utgangspunktet fellesareal).

Kjøkken:
Det er et moderne og fint kjøkkenet fra IKEA, nytt i 2023. Her er det fokus på funksjonalitet og stil med slette fronter og moderne integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har godt med benkeplass og en hyggelig spiseplass, perfekt for hyggelige frokoster og middager.

Bad/Vaskerom:
Badet er praktisk innredet og ble malt i 2023, samt at det ble satt inn ny servant, nytt speilskap, høyskap og dusjkabinett. Rommet har varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet er utstyrt med en stor og moderne PAX-garderobeløsning fra 2023 som maksimerer lagringsplassen. Soverom 2 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innebod:
En svært praktisk innebod med hyllesystem gir ekstra lagringsplass. Her er også sentralstøvsugeren plassert.

Utebod:
I tillegg til inneboden, har du en praktisk sportsbod med plass nok til både sykler, ski og annet hobbyutstyr. Det er også tilgang til en felles redskapsbod i borettslaget.

Parkering:
Det medfølger fast plass i garasje med elektrisk leddport. Borettslaget har også opplegg for elbillading (ladeboks må monteres av kjøper). I tillegg er det flere gjesteparkeringer tilgjengelig for besøkende i borettslaget.

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

Parkering
Det medfølger fast plass i garasje med elektrisk leddport. Borettslaget har også opplegg for elbillading (ladeboks må monteres av kjøper). I tillegg er det flere gjesteparkeringer tilgjengelig for besøkende i borettslaget.

Modernisering og påkostninger
Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger de siste årene:

2023:
Nytt laminatgulv i alle rom (unntatt innebod), maling av vegger og tak (unntatt innebod og tak på bad), samt maling av taklister og vinduskarmer. Alle gulvlister ble byttet. Kjøkkenet ble renovert med ny innredning fra IKEA og det ble lagt opp ny kurs til induksjonstopp. På badet ble fliser malt, og det ble montert ny servant, speilskap, høyskap og nytt dusjkabinett. Det ble også satt inn ny PAX-garderobe på hovedsoverommet og to nye panelovner.

2025:
Etablert dør til bod under trapp og byttet dør på badet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bad/våtrom:
Selger har utført ufaglært arbeid på badet som inkluderer bytte av servant, maling av fliser og fjerning av dusjvegger til fordel for dusjkabinett. Det er også montert diverse innredning som høyskap og speilskap. Det opplyses at tettesjikt, membran eller sluk ikke er fornyet eller oppgradert , og det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan våtrommet er bygget opp. En ødelagt flis etter tidligere dusjvegg er reparert med mørtel ved egeninnsats.

Elektrisk anlegg:

Det er utført faglært arbeid av Re Elektroinstallasjon i juli og august 2023. Arbeidet inkluderte blant annet trekking av ny kurs til induksjonstopp, montering av komfyrvakt og stikkontakter. Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet . Vær oppmerksom på at kursen til induksjonstoppen er på 15A, noe som betyr at man har begrenset effekt på platetoppen. Anlegget har ikke hatt separat kontroll utover dette.

Skadedyr:
Ved innflytting (juli 2023) ble det observert skjeggkre/sølvkre på bad og kjøkken. Selger har benyttet feller og renhold for å bekjempe dette, og opplyser at det ikke er observert skadedyr på over et år.

Borettslaget og vedlikehold:
Byggmester Unneberg AS har utført fasadearbeid i borettslaget. Det er vedtatt planer om utbedring av takkonstruksjonen i flere boliger, noe som kan medføre en økning i husleie, fellesutgifter eller fellesgjeld.

Sentralstøvsuger:
Sentralstøvsugeren har et hull i slangen.

Hage:
I hagen er det ujevnheter i gresset grunnet tidligere graving fra hund, og det er sådd feil type gress på et parti.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
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.

Beskrivelse av eiendommen:
Leilighet - Byggeår: 2001
Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur/støpt betong i 2001. Leiligheten disponer en utvendig bod samt en garasje i felles rekke. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tilliggende bod og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2001/byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk - kun svakt fall til sluk i slukets nærmeste område. Dels motfall til sluk fra deler av gulvet.

Selger opplyser om følgende:

Det har vært fukt i bad.
Installert dusjkabinett som avbøtende/forebyggende tiltak.
Det har vært lekkasje fra avløp til 2. etasje i 2023. Konstruksjonen ble tørket samt at det ble lagt nytt gulv utført ved egeninnsats/dugnad.
Det kan forekomme noe lydgjennomgang mellom leilighetene, men at dette ikke oppleves som sjenerende.
Har pusset opp diverse innvendige overflater.

Utvendig:
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer og dører i tre. Terrasseplatting i tre.

Innvendig:
Gulvoverflater med laminat (fra 2023). Malte plater på veggene og i tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Innvendige dører i tre.

Våtrom:
Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kumm. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilering via ventiler i vegg.
- Oppvarming med varmekabler i deler av gulv og dels med panelovner. Varmekabler i bad.
- Varmtvannsbereder på 110 l. Hovedsikring 40 A. Teknisk 20/15 A. Øvrige kurser 16/13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ingen registrerte TG3 i tilstandsrapporten datert 05.03.2026.
Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 05.03.2026.

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

Innbo og løsøre
Følger med: Kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn og

oppvaskmaskin.
Følger ikke med: Fryseskap, tørketrommel og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampeskjerm på soverom, kjøkken og stue.
- Speil i gang og entré.
- Bestå-skapene på gjesterom.
- Hundegjerde i hagen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i deler av gulv.
- Varmekabler i bad.
- Panelovner.
- Varmtvannsbereder på 110 l.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 658 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 078,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr 8 078,48,- herav:
Kapitalkostnader lån 1 (Husbanken) | 2 322,78,-
Kapitalkostnader lån 2 (Handelsbanken) | 761,44,-
Dugnad | 100,00,-
Øvrige felleskostnader (drift) | 4 894,26,-

Merk:
Kapitalkostnadene er beregnet ut fra oppgitte terminer i meglerbrevet (henholdsvis 2 og 4 terminer per år).

Under felleskostnader er også:
- Personalkostnader (arbeidsgiveravgift styrehonorar)
- Styre-, forretningsfører- og revisjonshonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikring Kommunale avgifter
- Energi/fyring (felles)
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader (snørydding, container, m.m.)

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 766 879,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 067 516,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telenor og Canal Digital (grunnpakke).
Dette er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 24 andelsleiligheter. Basbergtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982077907, og ligger i Tønsberg kommune. Gårds- og bruksnummer: 89/179+181

Styretsleder er Magnar Johansen.

Borettslaget 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.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS. Forretningsførerhonorar er justert med en økning på 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Basbergtunet Borettslag har lån i Handelsbanken og Husbanken.

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

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. Innmelding i OBOS kr. 500,-

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 291 802,-pr. 25.02.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Lån 1 (Husbanken)
Lånenummer: 11455889
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Rentesats per 25.02.2026: 2,33 % pa. (Fastrente til 01.07.2032)
Saldo per 25.02.2026: kr 5 136 934,-
IN-ordning: Nei

Lån 2 (Svenska Handelsbanken AB NUF)
Lånenummer: 94817238127
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 25.02.2026: 5,85 % pa. (Flytende rente)
Saldo per 25.02.2026: kr 3 825 873,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11455889 3
Restsaldo: 167 234,62
Kapitalkostnader: 13 936,66
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94817238127
Restsaldo: 124 566,95
Kapitalkostnader: 2 284,33
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 291 801,57,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 376,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
2024 viste et overskudd på kr 470 761,-. Overskuddet ble overført til egenkapital.
2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 574 166,-.
Budsjettet er basert på en 12 % økning i felleskostnadene fra 01.01.2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger i året, samt rullerende ansvar for gressklipping på fellesområder.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 561634

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 748 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en fin og barnevennlig beliggenhet med en pent opparbeidet hage og en stor, sørvestvendt terrasse på ca. 18 kvm. Her ligger alt til rette for hyggelige sommerdager i solrike omgivelser. Hagen er hovedsakelig opparbeidet med gressplen, perfekt for lek og aktivitet, og er i utgangspunktet fellesareal. Her har du gode solforhold med sol fra rundt kl 11:00 til ca 20:00 om sommeren!

Tomten er for øvrig fellesareal hvor det disponeres det som naturlig tilfaller sin andel. 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.

Matrikkelbrev fra Tønsberg kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig område med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Her har du blant annet barnehage, barneskole og ungdomsskole i umiddelbar nærhet, og i nærområdet er det gode muligheter for ballspill, lek og fritidsaktiviteter i trygge og grønne omgivelser.

Området byr på flotte turområder, blant annet i Ilebrekkeskogen, som innbyr til både korte og lengre turer i naturskjønne omgivelser. Det er kort vei til sjøen og populære Ringshaugstranda, som er et yndet badested på varme sommerdager. Langs kysten finner du fine turområder og mulighet til å følge kyststien videre mot Karlsvika, et hyggelig utfartssted med både tur- og badeplass.

Tolvsrød ligger kun en kort kjøretur unna, og her finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og servicetilbud. Tolvsrød er kjent for sitt trivelige lokalmiljø og har et aktivt nærmiljø med mange tilbud for både barn og voksne.

Det er også kort vei til Tønsberg sentrum, en av landets eldste og mest sjarmerende byer. Her finner du et yrende byliv med restauranter, caféer, shopping, kulturtilbud og den populære brygga som samlingspunkt gjennom hele året.

For de som ønsker et aktivt fritidsliv finnes et bredt utvalg av idrettsaktiviteter i området. Flint AIL tilbyr både fotball, håndball og andre lagidretter for barn, ungdom og voksne. I tillegg er det gode muligheter for sykling, jogging og rekreasjon i nærområdet.

Her bor du i et veletablert og rolig boligområde med nærhet til både natur, sjø og byliv, et ideelt sted for familier som ønsker en balansert og behagelig hverdag.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter. Det er kun ca. 6 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
Boligen ligger i meget kort avstand fra både Ringshaug barnehage, Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole. Det er en trafikkfri gåsti gjennom skogen som leder til begge skolene og barnehagen. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser. Eiendommen sogner til Ringshaug skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.07.2001. Ferdigattesten gjelder for 4-mannsbolig - Rønninglia 48 A, B, C og D.

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 fra 1999 av garasjerekken, byggets fasade samt etasjeplan. Tegningene samsvarer med dagens plan- og rominndeling.

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
I hht. gjeldende reguleringsplan er 1878,84 kvm av eiendommen avsatt til boliger, 47,58 kvm til felles avkjørsel, 398,91 kvm er avsatt til felles grøntareal, 142,95 kvm er avsatt til felles parkeringsplass, 89,97 til gangvei og 188,65 er regulert til turvei.

I gjeldende kommuneplan/kommunedelplan er eiendommen avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 2514,02 m²
Parkering - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 142,95 m²
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 2748,36 m²
Veg - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 91,39 m²
Gjeldende regulering:3905 56008 | Basbergrønningen nord (13.3.1996)

Relaterte planer:
56008-B1 | Basbergrønningen nord felt C6B, C7B, C8B, C8A (22.9.1999)
56008-B4 | Deler av Basbergrønningen nord (29.7.1997)
56008-B5 | Basbergrønningen nord, Felt C2c (26.8.2004)

Bebyggelsesplan:
Planid: 3905 56008-B4 - Deler av Basbergrønningen nord (29.7.1997).
Meglers kommentar: Det finnes detaljerte reguleringsbestemmelser, inkludert krav til utearealer, lekesteder og infrastruktur (som stier mellom eiendommer).

Om ras- og skredfare:
Eiendommen ligger i en hensynssone for ras- og skredfare. Slik vi tolker bestemmelsene for området, gjelder følgende:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt. Ved arealplanlegging og søknad om tiltak skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Ved utbygging må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i samsvar med gjeldende krav i TEK17.

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. 89, bnr. 179 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
2000/15848-1/91 05.12.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vedlikehold og tilgjengelighet av fortau.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Meglers kommentar:
Eieren av denne eiendommen (borettslaget) har plikt til å vedlikeholde et fortau som ligger på eiendommen. Fortauet skal være åpent for alle. Denne forpliktelsen kan ikke fjernes uten at Tønsberg kommune godkjenner det.

2001/8691-2/91 06.07.2001 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Meglers kommentar:
Alle husstander på eiendommen har plikt til å være medlem av velforeningen for Basbergrønningen Nord og betale gjeldende avgifter til denne.

Eiendommens grunndata:
2000/15847-1/91 05.12.2000 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3905 GNR: 89 BNR: 55

2001/2596-1/91 01.03.2001 MÅLEBREV

2001/2596-2/91 01.03.2001 GRENSEJUSTERING

2001/2597-1/91 01.03.2001 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3905 GNR: 89 BNR: 181

2020/588062-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING

VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0704 GNR: 89 BNR: 179

2024/372681-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING
VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3803 GNR: 89 BNR: 179

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr. 03.03.2026.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen.
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 89, bnr. 55 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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
Det er i VIB sin database ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at dersom det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved, er dette meldepliktig til brannvesenet.

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. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave, interiørveileder og digital markedsføring kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 132 825,- 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 8. mars 2026

Megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

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).

Rønninglia 48A

Nabolaget Skallevold - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.)	**8 min**
511 elever, 29 klasser	0.7 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 k...	**7 min**
325 elever, 23 klasser	0.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	**12 min**
Slottsfjellet videregående Ste...	**15 min**
56 elever, 3 klasser	7.3 km

Offentlig transport

Brekkelia	**6 min**
Linje 116A, N116	0.5 km
Tønsberg stasjon	**14 min**
Linje RE11, RX11	7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**31 min**

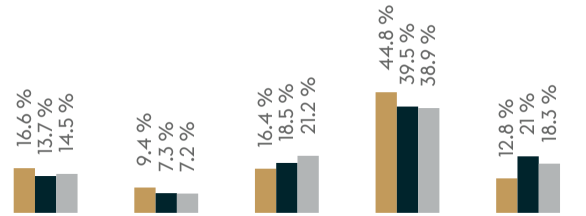
Barnehager

Solsikken Kanvas-barnehage (1-...	**3 min**
81 barn	0.3 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år)	**7 min**
69 barn	0.6 km
Ringshaug barnehage (1-5 år)	**8 min**
57 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke	**9 min**
Coop Extra Tolvsrød	**6 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Basbergrønningen	2 min
Ringshaug Skole	6 min
Level treningssenter	7 min
Pro Gym Vallø	9 min

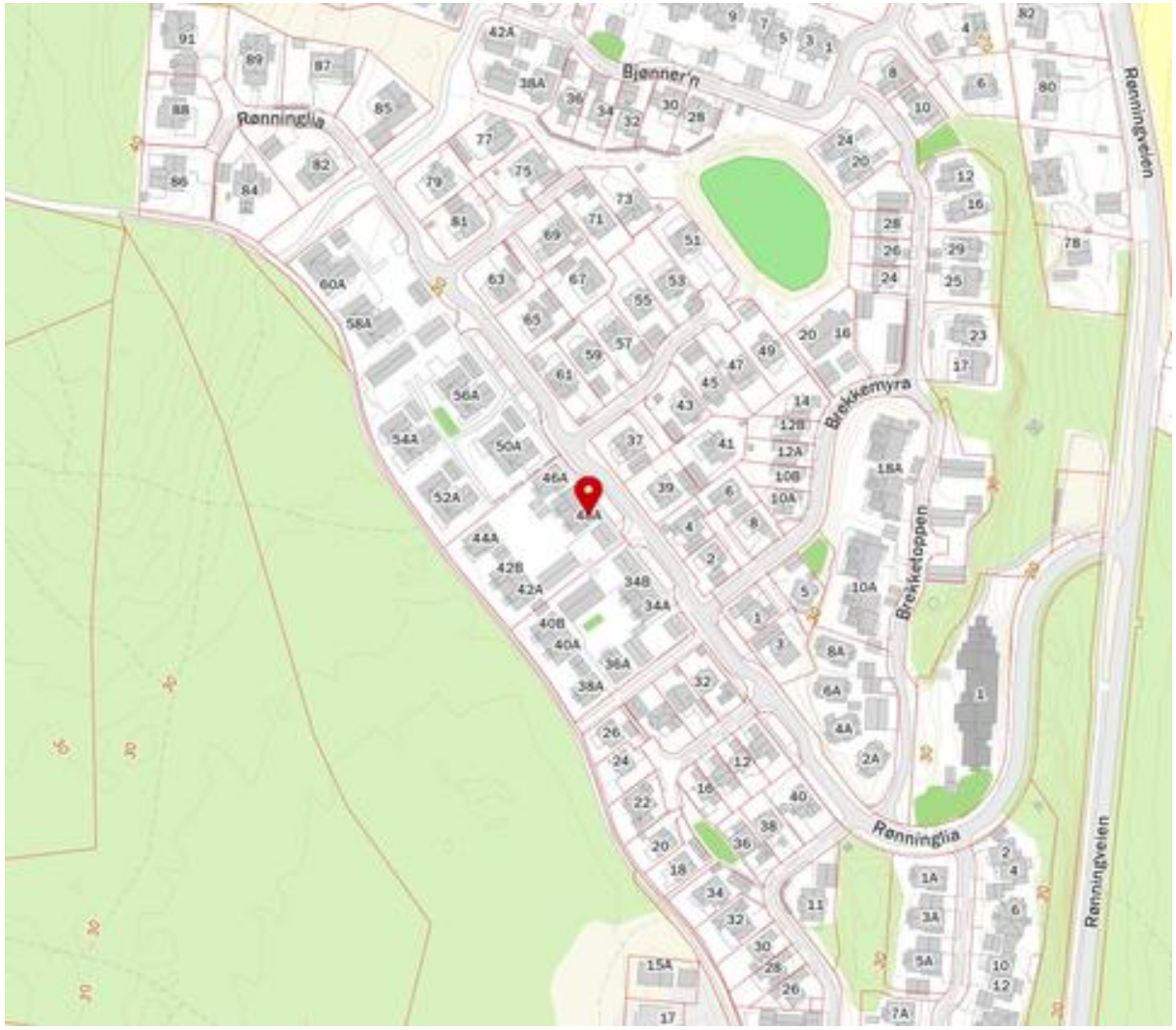
«Koselig miljø for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Rønninglia 48A , 3153 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 89, bnr. 179
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-1967 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ6532

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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, branneller 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

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur/støpt betong i 2001. Leiligheten disponer en utvendig bod samt en garasje i felles rekke.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tilliggende bod og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2001/byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk - kun svakt fall til sluk i slukets nærmeste område. Dels motfall til sluk fra deler av gulvet.

Selger opplyser om følgende:
- har vært fukt i bad. Installert dusjkabinett som avbøtende/forebyggende tiltak.
- har vært lekkasje fra avløp til 2. etasje i 2023. Konstruksjonen ble tørket samt at det ble lagt nytt gulv utført ved egeninnsats/dugnad.
- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom leilighetene men at dette ikke oppleves som sjenerende.
- har pusset opp diverse innvendige overflater.

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat (fra 2023). Malte plater på veggene og i tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt og noe gulvbelegg. Betonggulv mot grunnen.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kumm. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via ventiler i vegg.
Oppvarming med varmekabler i deler av gulv og dels med panelovner. Varmekabler i bad.
Varmtvannsbereder på 110 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20/15 A. Øvrige kurser 16/13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan.
Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

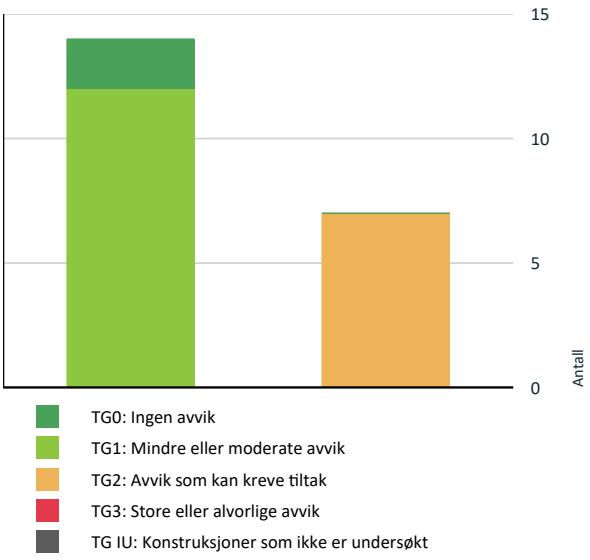
Leilighet

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

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

TG 1 Vinduer

Kommentar
Vinduer i tre.

TG 1 Dører

Kommentar
Ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Terrasseplatting i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Kommentar
Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar
Gulvoverflater med laminat (fra 2023) og noe gulvbelegg. Malte plater på veggene og i tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

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

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet mellom stue og kjøkken.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 1 Innvendige dører

Kommentar
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Kommentar
Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Kommentar
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon kun med svakt fall til sluk i slukets nærmeste område. Dels motfall til sluk fra deler av gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Skade i gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann inkludert eventuelt lekkasjevann ledes til sluket.
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at det kan bli liggende vann stedvis på gulvet. Dette kan gi redusert sklisikkerhet på gulvet og risiko for personskader.

Bom i fliser bør utbedres for å forhindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar
Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan igjen føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi følgeskader.
Overvåk tilstanden jevnlig for å redusere risikoen for følgeskader.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull i vegg fra tilliggende bod og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kumm. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvprten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert funksjon og økt risiko for feil eller driftsstans.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar
Innvendige vannledninger i kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at innvendige vannledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at innvendige avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Ventilering via ventiler i vegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Oppvarming med varmekabler i deler av gulv og dels med panelovner. Varmekabler i bad.

TG 0 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 110 l.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Hovedsikring 40 A. Teknisk 20/15 A. Øvrige kurser 16/13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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.
   2001

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger ikke samsvarserklæring for nyanlegg i 2001.
   Ny kurs til stekeovn, direktekoplet vvb m.v. - ref. samsvarserklæring datert 15.08.2023.

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?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet delvis manglende dokumentasjon på utførte arbeider, anleggets alder samt at det ikke har vært utført off. el-tilsyn.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan.
Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan.
Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod (felles bygning) oppført i tre.

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke. Oppført i betong/mur og tre.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	71			71	18
SUM	**71**				**18**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod		

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lagt nytt gulv og montert nytt kjøkken i 2023. Arbeidene har blitt utført ved egeninnsats/dels dugnad.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Marius Fladmark Fylling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	89	179		0	2748.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rønninglia 48A

Hjemmelshaver

Basbergtunet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982077907			Steensohn Emilie Nærdal, Fylling Marius Fladmark

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.07.2001		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.06.1998	Stemplet rev. 30.08.2000	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	07.03.2026	Denne versjonen retter opp feil i forrige versjon (fjernet opplysning om parkett og erstattet dette med gulvbelegg).

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

• 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/JJ6532

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

Marius Fladmark Fylling	9578-5993-4-3521299	2026-03-03 11:00:22
Emilie Nærdal Steensohn	9578-5997-4-3391456	2026-03-03 10:57:55

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
25-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rønninglia 48A, 3153 TOLVSRØD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Emilie Nærdal Steensohn, Marius Fladmark Fylling

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2023

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: 56 1634
Forsikret i: If skadeforsikring

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: Bytte servant. Male fliser. Fjerne dusjvegger. Reparert skadde fliser hvor dusjvegger stod. Sette inn dusjkabinett. Henge opp høyskap, speilskap og lys i taket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Den er ikke oppgradert.

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

Nei

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Re Elektroinstallasjon. Trekt ny kurs til induksjonstopp. NB: Bare 15A, kan dermed ikke bruke "Power" funksjonen på alle 4 steketopper samtidig. Fikset stikk til lys, micro, montert komfyrvakt, stikk til stekeovn. Kablet og montert taklampe på soverom og stikkontakt på gjesterom. Koblet stikk over og under kjøkkenbenk. Direktekoblet varmtvannstank. Arbeid utført 24.07.23 og 15.08.23.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kontrollert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Opplegg i andre garasjer i borettslag

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Byggmester Unneberg AS. Fasadearbeid i borettslag.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ødelagt flis hvor tidligere dusjvegg stod. Reparert med mørtel ved egeninnsats.

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget skal utbedre tak i flere boliger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Ved innflytt hadde vi en periode med skjeggkre/sølvkre på bad og kjøkken. Brukte feller og renhold for å minke bestanden. Ikke observert skjeggkre/sølvkre på over et år.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sentralstøvesugeren har hull i slangen. Ugjevnheter i gresset i hagen. Noen hull etter graving fra hund. Og sådd feil gress på et parti.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2023.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Utbedring av takkonstruksjon.

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Utbedring av takkonstruksjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen ble kjøpt som dødsbo. Gress, induksjonstopp og tidligere skadedyr er nevnt i tidligere spørsmål.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Emilie Nærdal Steensohn	**2026-03-03**	**Marius Fladmark Fylling**	**2026-03-03**

Identifikasjon

Emilie Nærdal Steensohn

Identifikasjon

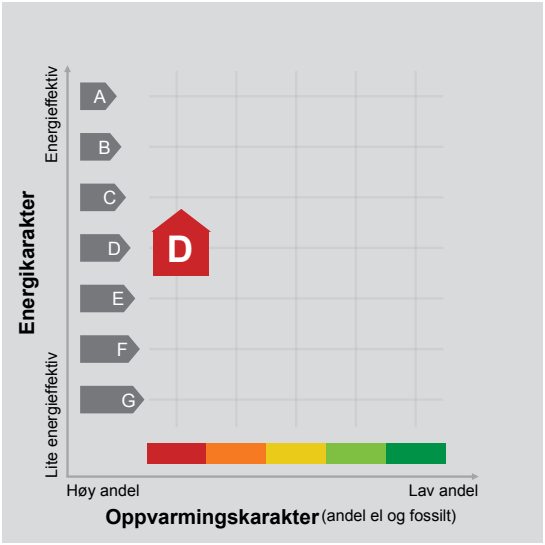
Marius Fladmark Fylling

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rønninglia 48A
Postnummer	3153
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20468718
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f515dffc-de35-4dfe-a64c-984b99ff1db9
Dato	10.01.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rønninglia 48A
Postnummer: 3153
Sted: TOLVSRØD
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0101
Dato: 10.01.2024 17:20:07
Energimerkenummer: f515dffc-de35-4dfe-a64c-984b99ff1db9

Kommunenummer: 3905
Gårdsnummer: 89
Bruksnummer: 179
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 20468718

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0029/26 . Vår ref.: 3252-1-15 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BASBERGTUNET BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	982077907
Andelseier:	Steensohn, Emilie Nærdal
Medeier:	Fylling, Marius Fladmark
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Rønninglia 48 A, 3153 TOLVSRØD
Andelsnummer:	15
Gnr.	89
Bnr.	179

Borettsinnskudd: Kr. 461 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 561634.
- 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.

Kabel-Tv: Brl har inngått avtale med Canal Digital (grunnpakke). Telefoni: Avtale med Telenor.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11455889 3
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,33%
Restsaldo	5 136 934,00
Innfrielsesdato:	01.07.2032
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94817238127
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	3 825 873,00
Innfrielsesdato:	30.06.2053
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 078,48,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	100,00	
Felleskostnad	7 978,48	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	521,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 939,-
Annen formue:	40 376,-
Gjeld:	304 150,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11455889 3
Restsaldo:	167 234,62
Kapitalkostnader:	13 936,66
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94817238127
Restsaldo:	124 566,95
Kapitalkostnader:	2 284,33
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 291 801,57,-, 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 Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: beate.karterud@OBOS.NO eller telefon: 33 30 94 06.

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/Susanne Hauge Jensen, e-post: basbergtunet@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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	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

Protokoll til årsmøte 2025 for BASBERGTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 982077907
Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:00, Parkeringsplassen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
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:
OBOS eiendomsforvalter Beate Karterud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble Tone Kostveit Rogne og Alexander Eriksen Smith foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000kr

✓ **Vedtatt.**

7. Faste datoer i året for dugnader

Fremmet av: Maren Wegge Sanne Helgesen

Hei, for bedre planlegging kunne vi satt faste datoer for dugnader i året? F.eks. første uka i mai, første uka i september. Så blir det lettere å planlegge og få flere med. Jeg har lyst til å bli med på dugnader, allikevel har det de siste årene vært mange dugnader litt plutselig så jeg har ikke hatt sjans til å delta. Ptrenger hvertfall tid til planlegging som oftest i en hektisk hverdag med fritidsaktiviteter og annet som skjer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Første uken i mai er det dugnad hvert år. Første uken i september er det dugnad hvert år. Noe lignende.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret legger en liste over arbeidsoppgaver ut på Vibbo, det avholdes datoer for dugnad, men er mer fleksibelt for utførelse av arbeidsoppgaver før eller etter dugnad. Beboer er selv ansvarlig for å melde ifra til styret når arbeidsoppgaver er utført.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Endring av tjenestene fra Telenor

FRIHET S
Frihet Small er en perfekt løsning i lag der lineær-TV ikke blir særlig mye brukt lengre.

Frihet S kommer ferdig innstilt med 1000 Mbit internett, og ingen TV.
Skulle noen beboere fortsatt ønske TV fra Telenor, så kan dekoder leies på privat faktura. Leiedekoder koster 99kr uten opptak eller 129kr med opptaksfunksjon og dette vil bli fakturert direkte til beboer.
For de med leiedekoder er det ingen begrensing for hvor ofte man kan veksle mellom 'høy internett linje med

1000Mbit' & '50Mbit internett med T-we basis-pakke'.

Slik Frihet Small fungerer så kan dere kort fortalt kjøre høy kapasitet og ha hjemmekontor eller game for fullt på dagen med 1000Mbit internett og når kvelden kommer kan de som har leiedekoder velge å gå over til 50Mbit linje og koble inn T-we basis med ukesarkiv.

FRIHET M
Ved Frihet M får man inkludert totalt 260 poeng som beboere kan bruke til å skreddersy sin egen kollektive avtale til sine behov.

Frihet tilbyr full valgfrihet for både beboere og styreledere. Med Frihet M avtalen har beboere i borettslag full frihet til å velge mellom tv og bredbånd.
Hver enkelt beboer kan skreddersy sin egen tv-, strømme og bredbåndspakke og endre innholdet som de ønsker. En løsning som er enkelt for styreleder og ikke minst fleksibel for beboeren.

Standardoppsett for Frihet M ser slik ut:

- **Bredbånd 150**: 40 poeng
- **T-We**: 100 poeng
- **Valgfritt**: 120 poeng

Hvis T-We ikke relevant for deg så kan du enkelt overføre poengene dine til bredbåndet, noe som gir deg muligheten til å oppgradere hastigheten fra 150 Mbit/s til 500 Mbit/s for 250 poeng.
Hvis du ikke har behov for høyere bredbåndshastighet så har du muligheten til å bruke poengene fra bredbåndet på andre tjenester, som ekstra TV-kanaler eller strømmetjenester.

På denne måten får du en avtale som er skreddersydd etter dine ønsker uten å betale for tjenester du ikke trenger.
Hvis man har brukt opp poengene som er inkludert i avtalen, så er det mulig å legge til ekstra poengpakker for 29,- per pakke. En poengpakke inneholder 20 poeng.

Forslag til vedtak:
Til orientering

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Det ble vedtatt å avvikle valgkomite

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Susanne Hauge Jensen

Følgende stilte til valg:
Susanne Hauge Jensen

Nestleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Maren Wegge Sanne Helgesen
Terje Lundgård

Følgende stilte til valg:
Richie Lee Cooper
Maren Wegge Sanne Helgesen
Susanne Jensen
Terje Lundgård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Fladmark Fylling
Richie Lee Cooper

Følgende stilte til valg:
Marius Fladmark Fylling
Richie Lee Cooper
Maren Wegge Nilsen

10. 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:
Susanne Jensen

Følgende stilte til valg:
Susanne Jensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Maren Wegge Sanne Helgesen

Følgende stilte til valg:
Maren Wegge Sanne Helgesen
Alexander Smith

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3252
BASBERGTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BASBERGTUNET 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:

22. april 2025 kl. 17:00, Parkeringsplassen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BASBERGTUNET 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

OBOS eiendomsforvalter Beate Karterud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap_3252.pdf
2. Årsregnskap 2024_3252.pdf
3. 3252 Basbergtunet Borettslag_revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000kr

Sak 7

Faste datoer i året for dugnader

Forslag fremmet av:
Maren Wegge Sanne Helgesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, for bedre planlegging kunne vi satt faste datoer for dugnader i året? F.eks. første uka i mai, første uka i september. Så blir det lettere å planlegge og få flere med. Jeg har lyst til å bli med på dugnader, allikevel har det de siste årene vært mange dugnader litt plutselig så jeg har ikke hatt sjans til å delta. Ptrenger hvertfall tid til planlegging som oftest i en hektisk hverdag med fritidsaktiviteter og annet som skjer.

Forslag til vedtak

Første uken i mai er det dugnad hvert år. Første uken i september er det dugnad hvert år. Noe lignende.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Susanne Hauge Jensen

  Susanne er nestleder i dag og er først på valg neste år. Det er Styreleder Magnar Hansen som står for valg, dersom noen andre melder seg som styreleder fortsetter Susanne som nestleder.

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

- Richie Lee Cooper

  Er i dag varamedlem
- Susanne Jensen

  Dersom Susanne velges som styreleder trenge vi en annen nestleder

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

- Maren Wegge Nilsen

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

- Maren Wegge Nilsen
- Tonje Olsen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Susanne Jensen

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

- Alexander Smith

Styrets årsrapport

Styrets arbeid siden forrige generalforsamling:

- Planlagt og gjennomført 2 dugnader

- Jobbet med ferdigstilling av prosjektet med inngangspartier. Dette blir ferdigstilt vår/sommer 2025

- Gått igjennom alle pipehatter og sjekket at dette er tett. Her er det nå en pågående sak da det har vært flere lekkasjer i pipehattene i vinter 2025. Dette jobbes med at skal gå som en garanti sak

- Håndtert 2 nye forsikringssaker

- Isolert 1 fellesbod

- Hatt budsjettmøte for 2025

- Hatt regnskapsmøte for 2024

- Gått igjennom reklamasjons saker etter prosjekt bytte av inngangsdør/ terassedør. Dette også et pågående prosjekt.

- Nye lister rundt på 6 garasjedører.

- Vasket nesten alle bygninger.

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 671 406,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BASBERGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 982 077 907, KUNDENR. 3252

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**933 257**	**1 751 378**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		470 761	-1 852 565
Tilbakeføring av avskrivning	13	53 824	38 742
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-238 959
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 950 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-786 032	-2 714 976
Innsk. øremerk. bankkto		-405	-362
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-261 852**	**-818 120**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**671 406**	**933 258**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 158 760	1 402 257
Kortsiktig gjeld	-487 354	-468 999
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**671 406**	**933 258**

BASBERGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 982 077 907, KUNDENR. 3252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 292 120	2 049 648	2 292 150	2 564 000
Ladeinntekter EL-bil		46 871	30 542	30 000	50 000
Andre inntekter		0	25 857	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 338 991**	**2 106 047**	**2 322 150**	**2 614 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-14 100	-15 510
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-53 824	-38 742	0	-53 824
Revisjonshonorar	5	-5 720	-6 619	-5 500	-6 500
Andre honorarer		-10 000	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-117 065	-111 175	-117 846	-124 000
Konsulenthonorar	6	-4 688	-8 438	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-286 546	-2 578 227	-755 000	-165 000
Forsikringer		-235 989	-205 634	-226 187	-271 000
Kommunale avgifter	8	-396 121	-354 273	-398 911	-459 000
Energi/fyring		-53 694	-56 604	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 944	-133 338	-159 296	-166 000
Andre driftskostnader	9	-54 913	-50 457	-40 100	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 495 814**	**-3 673 816**	**-1 876 740**	**-1 465 834**
DRIFTSRESULTAT		**843 177**	**-1 567 769**	**445 410**	**1 148 166**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 702	26 773	0	0
Finanskostnader	11	-397 118	-311 569	-448 000	-574 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-372 416**	**-284 796**	**-448 000**	**-574 000**
ÅRSRESULTAT		**470 761**	**-1 852 565**	**-2 590**	**574 166**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		470 761	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 852 565		

BASBERGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 982 077 907, KUNDENR. 3252

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 195 310	29 195 310
Tomt		1 415 500	1 415 500
Andre varige driftsmidler	13	146 393	200 217
Miljøbankkonto, øremerket		16 174	10 655
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 773 377**	**30 821 682**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 824	37 472
Driftskonto OBOS-banken		669 256	326 118
Sparekonto OBOS-banken		449 680	1 038 666
SUM OMLØPSMIDLER		**1 158 760**	**1 402 257**
SUM EIENDELER		**31 932 137**	**32 223 939**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		7 481 434	7 010 672
SUM EGENKAPITAL		**7 483 834**	**7 013 072**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 767 670	10 553 702
Borettsinnskudd	15	14 178 000	14 178 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	15 279	10 165
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 960 949**	**24 741 867**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 434	14 712
Påløpte renter		74 581	83 299
Påløpte avdrag		370 740	361 988
Annen kortsiktig gjeld	17	15 600	9 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**487 354**	**468 999**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 932 137**	**32 223 939**
Pantstillelse	18	34 678 000	34 678 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 18.03.2025 Styret i Basbergtunet Borettslag

Magnar Johansen/S/ Alexander Eriksen Smith/S/

Susanne Hauge Jensen/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	2 263 320
Dugnad	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 292 120**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-938

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 688**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-127 692
Drift/vedlikehold elektro	-7 298
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 505
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 441
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-42 610
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-286 546**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-396 121
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-396 121**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	7 629
Driftsmateriell	-11 271
Snørydding	-36 014
Andre fremmede tjenester	-530
Andre kontorkostnader	-294
Kontingenter	-12 000
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 913**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 171
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 531
SUM FINANSINNTEKTER	**24 702**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-247 114
Renter og gebyr på lån Husbanken	-150 004
SUM FINANSKOSTNADER	**-397 118**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2001	30 610 810
Utskilt tomt	-1 415 500
SUM BYGNINGER	**29 195 310**

Tomten ble kjøpt i 2001.
Gnr.89/bnr.179 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker		
Tilgang 2023	45 246	
Avskrevet i år	-15 082	
		30 164
Lekeplass		
Tilgang 2023	193 713	
Avskrevet i tidligere år	-38 742	
Avskrevet i år	-38 742	
		116 229
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**146 393**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-53 824**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN, REFINANS AV HABA01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 950 000	
Nedbetalt tidligere	26 570	
Nedbetalt i år	48 004	
		-3 875 426
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2027.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-16 500 000	
Nedbetalt tidligere	9 869 728	
Nedbetalt i år	738 028	
		-5 892 244
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 767 670**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2001	-14 178 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 178 000**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-15 279
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-15 279**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt for refusjon dugnad	-15 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 600**

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

Borettsinnskudd	14 178 000
Pantelån	9 767 670
Påløpte avdrag	370 740
TOTALT	**24 316 410**

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

Bygninger	29 195 310
Tomt	1 415 500
TOTALT	**30 610 810**

Resultatanalyse 2024
Basbergtunet Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 292 120	2 292 150	30	0 %
Ladeinntekter EL-bil	46 871	30 000	-16 871	-56 %
Sum driftsinntekter	**2 338 991**	**2 322 150**	**-16 841**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-15 510	-14 100	1 410	-10 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Avskrivninger	-53 824	0	53 824	100 %
Revisjonshonorar	-5 720	-5 500	220	-4 %
Andre honorarer	-10 000	0	10 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-117 065	-117 846	-781	1 %
Konsulenthonorar	-4 688	-5 000	-312	6 %
Kontingenter	-4 800	-4 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-286 546	-755 000	-468 454	62 %
Forsikringer	-235 989	-226 187	9 802	-4 %
Kommunale avgifter	-396 121	-398 911	-2 790	1 %
Energi/fyring	-53 694	-50 000	3 694	-7 %
TV-anlegg/bredbånd	-156 944	-159 296	-2 352	1 %
Andre driftskostnader	-54 913	-40 100	14 813	-37 %
Sum driftskostnader	**-1 495 814**	**-1 876 740**	**-380 926**	**20 %**
Driftsresultat	**843 177**	**445 410**	**-397 767**	**-89 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	24 702	0	-24 702	100 %
Finanskostnader	-397 118	-448 000	-50 882	11 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-372 416**	**-448 000**	**-75 584**	**17 %**
Årsresultat	**470 761**	**-2 590**	**-473 351**	**18 276 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BASBERGTUNET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BASBERGTUNET 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2U0UF-OHQWB-BY684-ABNPT-EAQJP-4JHSH

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-21 13:27:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2U0UF-OHQWB-BY684-ABNPT-EAQJP-4JHSH

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25
Selskapsnummer: 3252 **Selskapsnavn:** BASBERGTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

For Basbergtunet borettslag, org.nr. 982 077 907

vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.5.2000, endret 18.4.2005, og sist endret 2. mai 2013.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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 mv. - 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2- to andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

Velkommen til Basbergtunet borettslag.

Her følger noen enkle regler som vi håper kan være med å bidra til et godt og trivelig miljø i borettslaget. Dersom alle følger disse enkle retningslinjer, vil Basbergtunet bli et trygt sted å bo. Endret 17.04.2024





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



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. Det må ikke kastes ut mat til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Bileiere plasserer sine kjøretøy i garasjen eller på parkeringsplass. Besøkende bør parkere på parkeringsplass. Bare strengt nødvendig kjøring med motorkjøretøy er tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.





Det er ikke tillatt å parkere biler foran garasjene. Det skal kun parkeres biler på oppstilte parkeringsplasser. Parkering foran garasjeanlegg eller på oppmerkede plasser vil bli tauet bort uten varsel på bileiers egen regning. Beboer er selv pliktig til å oppgi denne informasjonen til servicepersonell, håndverkere osv.

Det er ikke tillatt å parkere tilhengere av noe slag, campingvogner eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag på borettslagets eiendom. Tillatelse til parkering av uskiltede biler må søkes styret.
Parkeringsplassene på borettslagets eiendom er til beboere og gjesters biler.



Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut o.l. kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendig store utgifter for borettslaget.

I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettshaver.



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.



PARABOLANTENNER
Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller andre antenner i borettslaget.

HUSDYRHOLD

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

VEDLIKEHOLD/FRAMLEIE/FRAFLYTTING

Borettshaverne bør melde skriftlig til styret ting som bør gjøres med eiendommene.
Eventuelle klager fra borettshaverne skal leveres skriftlig.

Det er ikke tillatt å framleie leiligheten uten å ha søkt til styret. Søknad om Bruksoverlating kan gjøres i Vibbo.

Forøvrig vises det til husleiekontrakten.

Tønsberg

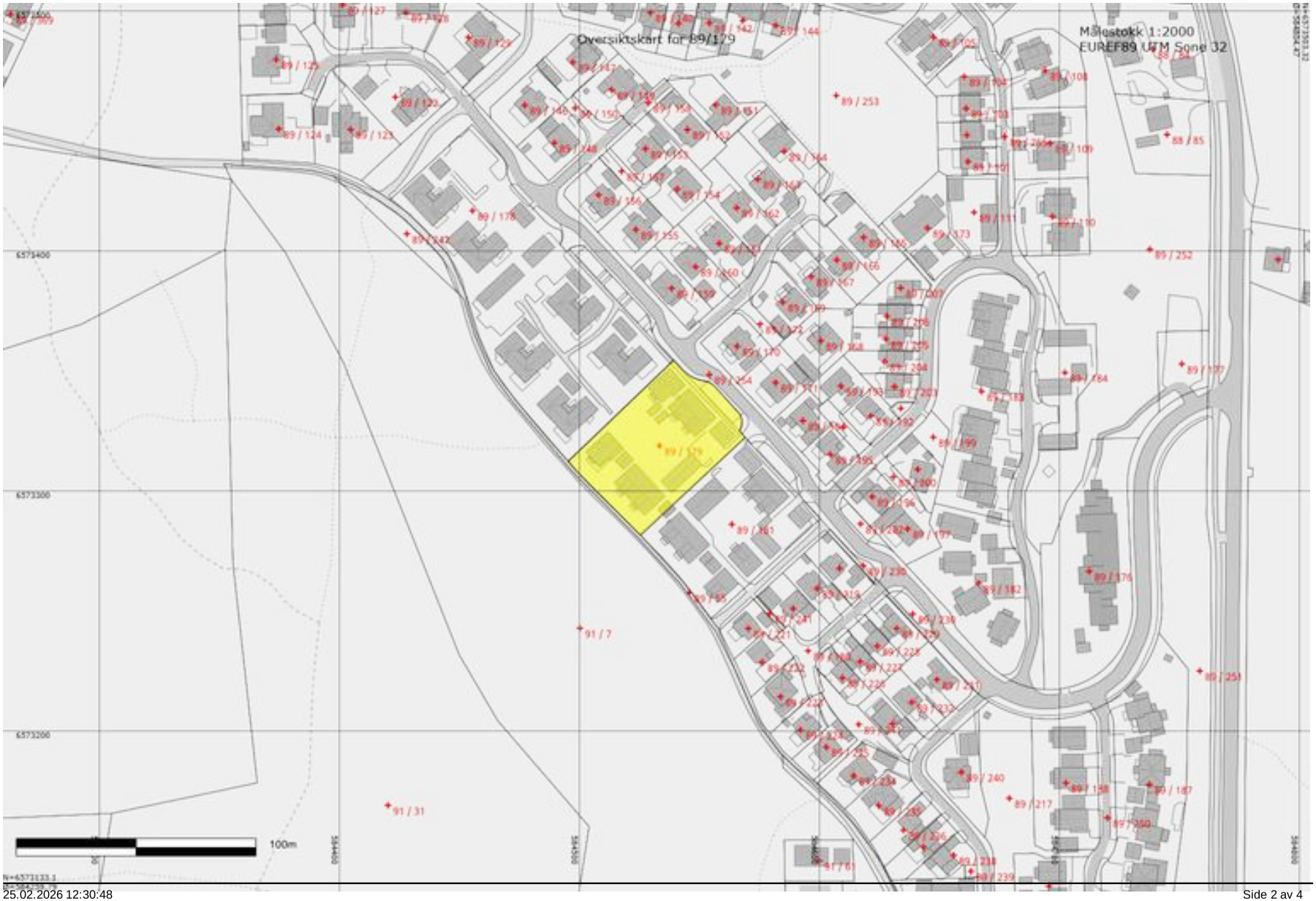
Tønsberg kommune

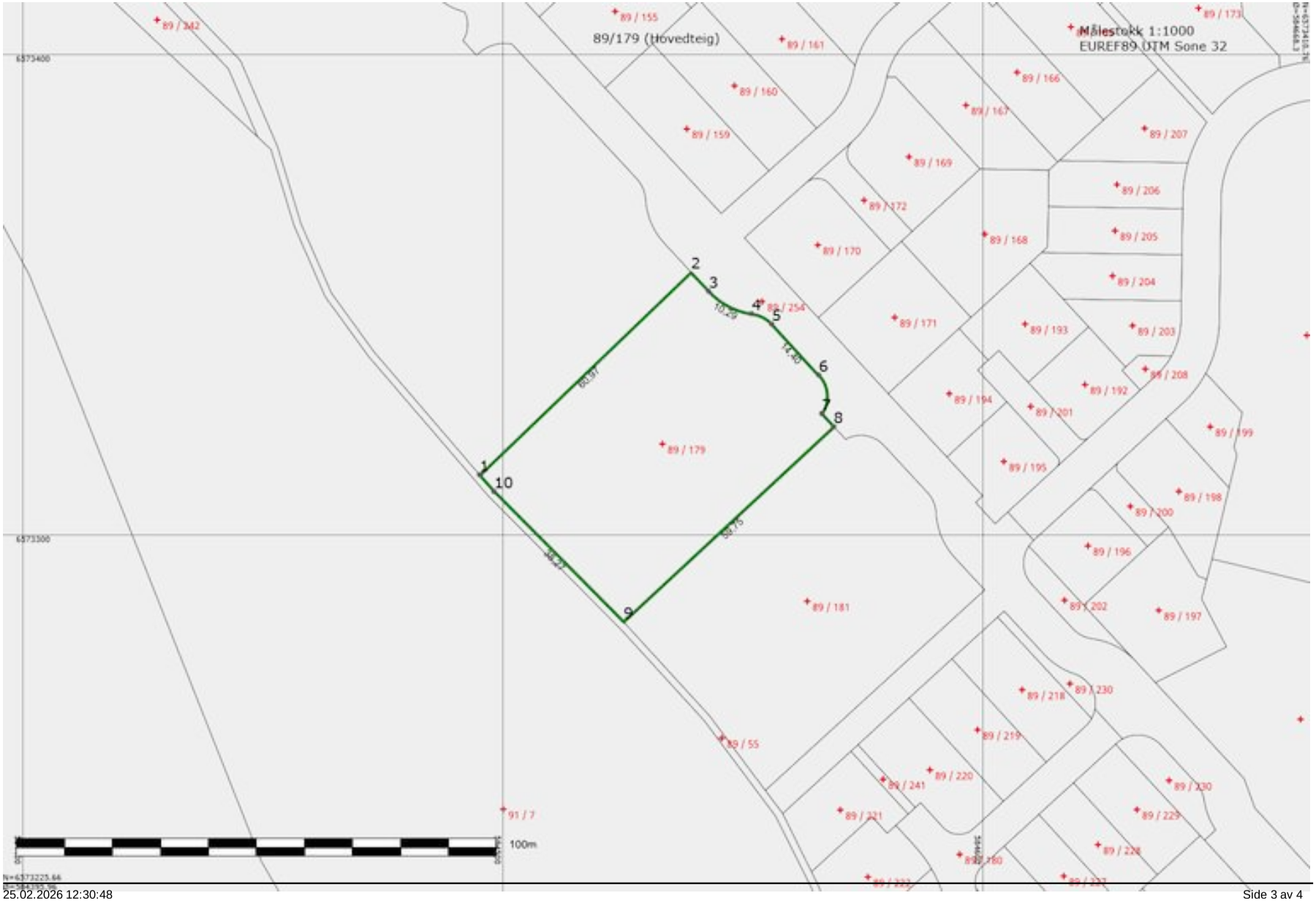
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**179**	**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 89/129
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
6573400
6573300
6573200
89 / 129
91 / 7
91 / 31


89/179 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
89 / 342
89 / 155
89 / 161
89 / 160
89 / 159
89 / 166
89 / 167
89 / 207
89 / 169
89 / 206
89 / 172
89 / 205
89 / 170
89 / 168
89 / 204
89 / 254
89 / 171
89 / 193
89 / 203
89 / 208
89 / 192
89 / 194
89 / 201
89 / 199
89 / 179
89 / 195
89 / 198
89 / 200
89 / 196
89 / 181
89 / 202
89 / 197
89 / 230
89 / 218
89 / 219
89 / 55
89 / 241
89 / 220
89 / 330
89 / 321
89 / 229
89 / 228
91 / 7
100m
6573400
6573300
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Areal og koordinater

Areal: 2748,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6573318,80 Øst: 584533,36

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6573312,43	584495,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			60,97	Ikke hjelpelinje		13	
2	6573354,62	584539,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,46	Ikke hjelpelinje		13	
3	6573350,61	584542,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	15,07
			10,29	Ikke hjelpelinje		13	
4	6573345,94	584551,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	6,88
			4,82	Ikke hjelpelinje		13	
5	6573343,76	584556,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			14,40	Ikke hjelpelinje		13	
6	6573333,19	584565,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	6,50
			8,68	Ikke hjelpelinje		13	
7	6573325,16	584566,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,67	Ikke hjelpelinje		13	
8	6573322,46	584569,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			59,75	Ikke hjelpelinje		13	
9	6573281,80	584525,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			38,27	Ikke hjelpelinje		13	
10	6573308,93	584498,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,62	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**179**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	2748,2	2750,2	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.12.2000	Nei	Nei	Nei			Nord: 6573318,8 Øst: 584533,36 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			89/179	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			89/179	0
Grensejustering	28.02.2001		001005-01	Mottaker	89/179	9,8
				Avgiver	89/55	-9,8
Kart- og delingsforretning	28.02.2001		001005-02	Avgiver	89/179	-2902,3
				Mottaker	89/181	2902,3
Kart- og delingsforretning	01.12.2000		00079-01	Mottaker	89/179	5661,9
				Avgiver	89/55	-5661,9

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20468718	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	413	0	413

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rønninglia	48	A		Nord: 6573331 Øst: 584553 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3153-TOLVSRØD Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Stemmekrets 7-Presterød SKOLEKRETS 13-Ringshaug Grunnkrets 605-Skallevold

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser

B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 120.048 J-Journalnummer: 2000079 J-Journalnummer: 2001005 M-Målebrevsnummer: 120.102

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
2748,2	Nord: 6573318,8001776 Øst: 584533,35999421 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:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**179**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	20468718	0	Tatt i bruk	Bolig	413	0	0	413

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6573332 Øst: 584546 System: EPSG:25832	Nei	4			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	24.11.1999	12.01.2000	
IG-Igangsettingstillatelse	25.11.1999	07.12.2000	
TB-Tatt i bruk	05.07.2001	08.08.2001	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	Rønninglia 48A	89	179	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	91	4	Kjøkken	1	1	Rønninglia 48B	89	179	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	112	5	Kjøkken	1	1	Rønninglia 48C	89	179	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	140	5	Kjøkken	1	1	Rønninglia 48D	89	179	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

1	Hovedetasje	0	0	2	161	0	161
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	161	0	161
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Loft	0	0	0	91	0	91
Referanse							
B-Bygningsrådsvedtak: 99/570							

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

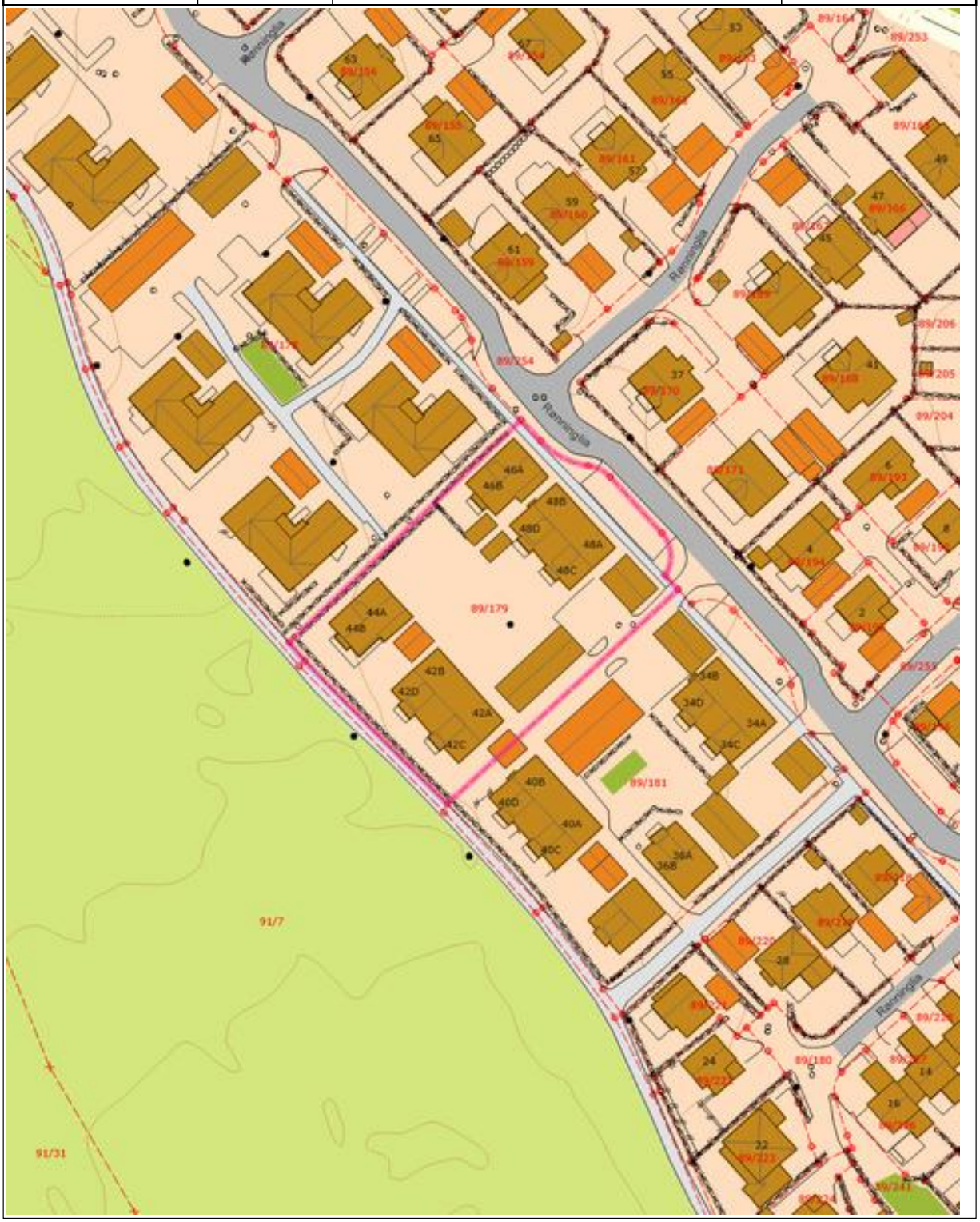
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønninglia 48A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

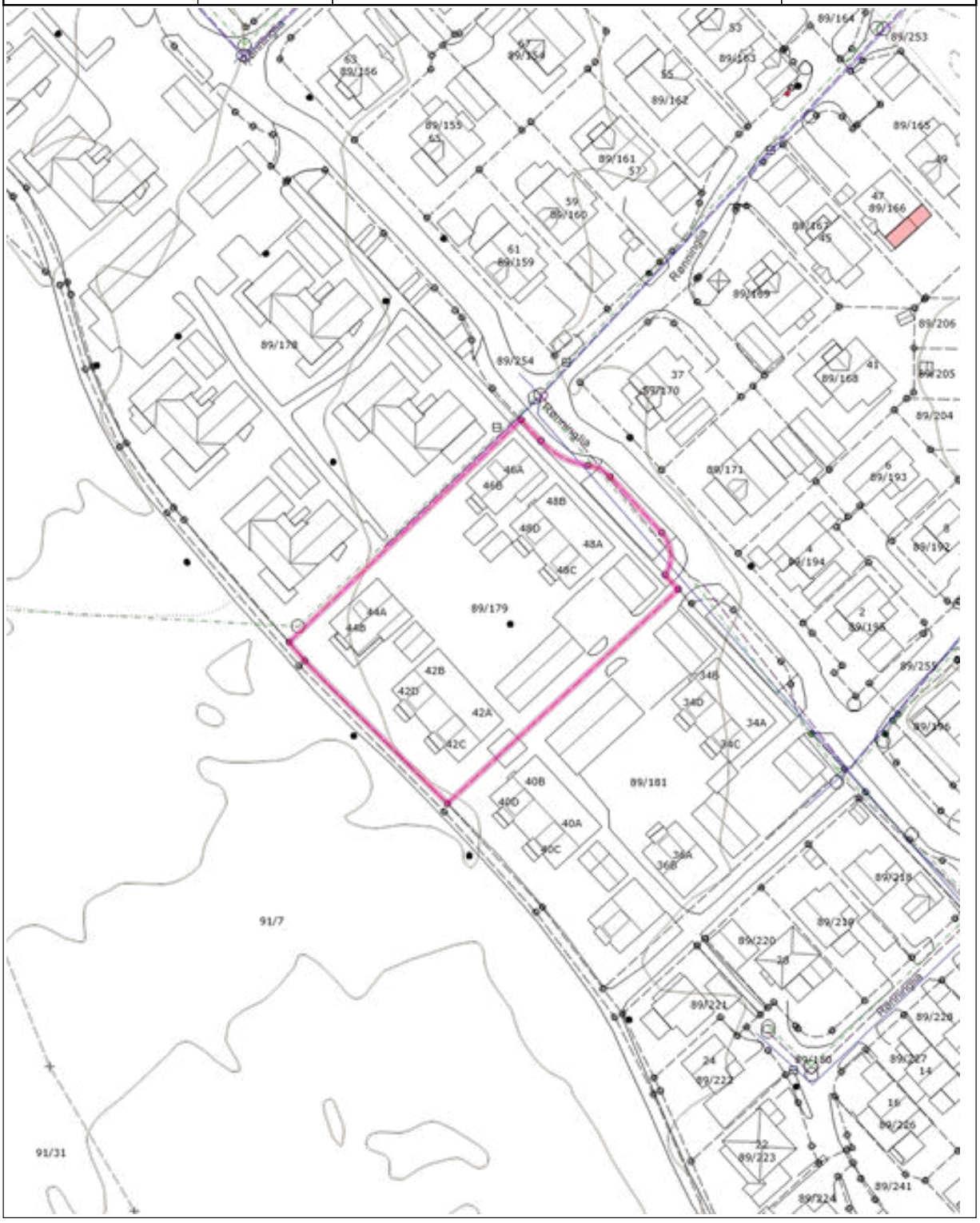
Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Steingjerde	Annet gjerde
Loddrett mur	Voll	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass
Sport- og idrettsplass	Bebygd område	Skog
Annet		

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønninglia 48A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

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.**	89	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rønninglia 42A, 3153 TOLVSRØD								

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

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
89	**179**	**0**	**0**	**Rønninglia 48 A**

Kommunale årsgebyr: **2026**

Varenavn		**Antall**		**Pris**	**Årsbeløp inklusiv mva**
Vanngebyr bolig 0-70m²		4		3 332,00	13 328,00
Vanngebyr bolig 71-300m²		8		4 441,00	35 528,00
Vanngebyr bolig over 301m²		0		6 662,00	0,00
Fastledd vann		12		1 563,00	18 756,00
Avløpsgebyr bolig 0-70m²		4		4 733,00	18 932,00
Avløpsgebyr bolig 71-300m²		8		6 311,00	50 488,00
Avløpsgebyr bolig over 301m²		0		9 467,00	0,00
Fastledd avløp		12		2 807,00	33 684,00
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		8		501,00	4 008,00
Standard renovasjon		12		3 688,00	44 256,00
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		12		-553,20	-6 638,40
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**212 341,60**

Merknader:

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**179**	**0**	**0**	Rønninglia 42A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 42B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 42C, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 42D, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 44A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 44B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 46A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 46B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 48A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 48B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 48C, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 48D, 3153 TOLVSRØD

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)	2514.02m^2
Parkering - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	142.95m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2748.36m^2
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	91.39m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
		Boliger	1878.84m^2
		Felles avkjørsel	47.58m^2
		Felles grøntareal	398.91m^2
		Felles parkeringsplass	142.95m^2
		Gangvei	89.97m^2
		Turvei	188.65m^2
3905 56008	Basbergrønningen nord (13.3.1996)		

RELATERTE PLANER	
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
56008-B1	Basbergrønningen nord felt C6B, C7B, C8B, C8A (22.9.1999)
56008-B4	Deler av Basbergrønningen nord (29.7.1997)
56008-B5	Basbergrønningen nord, Felt C2c (26.8.2004)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Ja	
3905 56008-B4	Deler av Basbergrønningen nord (29.7.1997)

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:

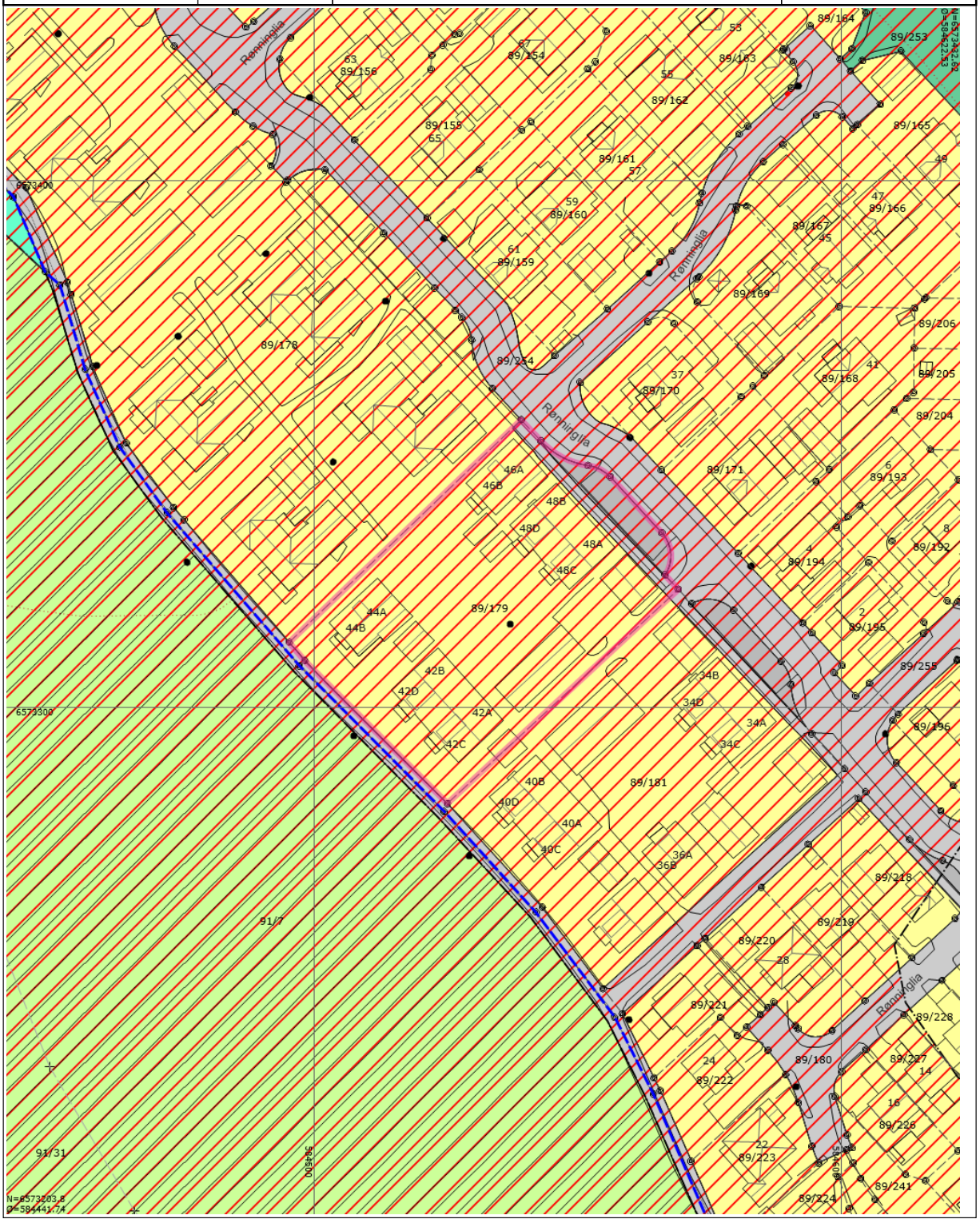
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønninglia 48A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

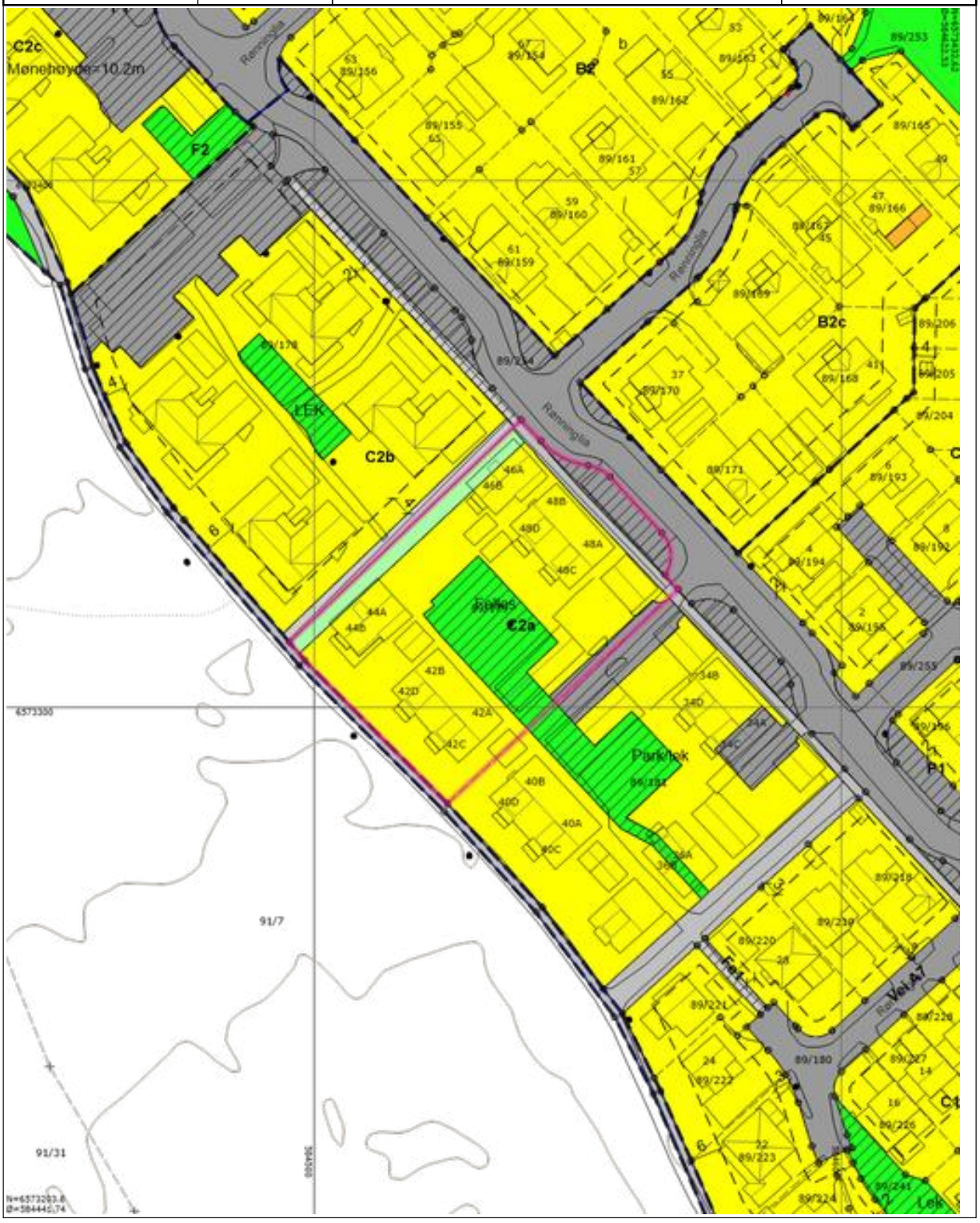
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Langsiktig utviklingsgrense	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for faresoner	Hensyn friluftsliv	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Uteoppholdsareal - Nåværende	Veg - Nåværende
Parkering - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Forsenkningskurve	Høydekurve

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rønninglia 48A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
	Annen info:	Basbergrønningen nord			



Tegnforklaring

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

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

§1
GENERELT

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

Området reguleres til følgende formål:

a) **Byggeområder** (A,B,C, D, E og G)

b) Offentlige trafikkområder

c) **Friområder** (F)

d) **Fellesområder** (f)

1.1 Bebyggelses-, tomtedelings- og situasjonsplaner

a) For A og B - feltene (eneboligfelt) omfatter reguleringsplanen tomtedelingsplan. kfr. § 2.c.1

b) For C – feltene skal det i tillegg utarbeides bebyggelsesplaner. kfr. § 2.c.2

c) For felt A11 tillates det frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter pr. tomt.

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

a) Før utbygging starter skal det foreligge en plan som viser hvordan friområdene skal opparbeides og beplantes. Planen skal godkjennes av kommunen.

b) Radonvurderinger for området skal ivaretas på en faglig forsvarlig måte.

c) Tomtedelings- og bebyggelsesplaner for:

1. A og B- feltene

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

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

- garasjer, boder etc.

2. C – feltene

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

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

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

3. E – feltene og G – feltet

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

d) Allètrær

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

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

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

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

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

Byggegrenser er vist på reguleringsplanen.

g) Parkeringskrav.

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

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

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

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

h) Sykkelkrav

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

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

j) Gjerder

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

k) Tilbygg/uthus/garasjer

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

l) Fargekode

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

m) Sandlekeplasser

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

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

o) Montering av eget antennelag tillates ikke.

p) Siktsonene ved kryss tillates ikke beplantet med mindre det foreligger godkjennelse av bygningsrådet. Sikthinder vil bli fjernet av kommunen dersom slikt skulle bli satt opp.

§ 3
BYGGEOMRÅDER

3.1 GENERELT

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

-20% av byggearealene avsettes til eneboligtomter på minst 800m^2 (A-feltene)

-30% av byggearealene avsettes til tomter på ca. 500m^2 (B-feltene)

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

Prosentfordelingen (P) skal beregnes ut fra følgende formel:

$$(P) = \frac{\text{summen av de gule arealene for byggeområdene A, eller B, eller C}}{100\% \text{ x summen av de gule arealene for byggeområdene A+B+C}}$$

b) Bytte fra A til B til C felt og omvendt kan skje uten at dette anses som en vesentlig reguleringsendring, forutsatt at dette ikke øker utnyttelsen i området totalt.

c) Boliger i byggeområdene skal sikres mot sjenerende trafikkstøy. I bebyggelsen skal fasade- og vinduskonstruksjon og ventilasjonsanlegg oppfylle miljøverndepartementets krav til et tilfredsstillende støynivå.

Uteoppholdsareal og lekearealer skal tilfredsstille krav til utendørs støynivå.

3.2 BOLIGAREALER

3.2.1 A – feltene

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

Utnyttelse og utnyttelsesgrad for A – feltene.

a) Størrelse på eneboligtomtene skal være minimum 800 m^2. Bebygget grunnflate inklusiv garasje skal ikke overskride 25% BYA av tomtens nettoareal.

b) Det kan:

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

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

2. På flatt terreng oppføres bygg med kjeller + 1 etasje + loft. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 2 - etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med knevegg, med arker og/eller oppløft.

c) 1. Gesimshøyde på bygninger med sokkeletasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m i front og 3,4 m mot tibakefyllingen, og mønehøyden skal ikke overskride 9,5 m regnet fra laveste terrengnivå.

   2.Gesims- og mønehøyder på bygningene med kjeller + 1 etasje + loft skal ikke overskride henholdsvis 4,6 og 9 meter.

d) Takvinklene kan variere fra 27 til 45 grader.

3.2.2 B – feltene.

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

Utnyttelse og utnyttelsesgrad.

a) Størrelsen på tomtene i feltene skal være ca. 500m^2 netto. Bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 23 % BYA av tomtens nettoareal.

b) For felt B6 skal bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 25 % BYA av tomtens nettoareal.

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

c) Det kan

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

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

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

c)

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

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

d) Takvinklene kan variere fra 27 til 45 grader.

3.2.3 C – feltene.

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

Utnyttelse og utnyttelsesgrad.

a) Bebygd grunnflate inklusiv garasjer / garasjeanlegg skal ikke overskride 32% BYA.

BYA utregnes på grunnlag av feltenes samlede areal, kfr. reguleringsplan. (I feltenes samlede areal inngår ikke eventuelle framtidige offentlige veier).

b) Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 – etasjers bygg. Loftet/3dje etasje kan utstyres med knevegg, arker og/eller oppløft. Sokkeletasje regnes som en etasje.

c) Gesimshøyder på bygningene skal ikke overskride 6,2 m og mønehøyde 10,2 m over terreng.

d) Takvinkler mellom 23 og 45 grader tillates.

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

3.2.4 E - feltene og G- feltet.

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

Reguleringen viser ikke en eventuell tomteoppdeling.

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

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

3.2.5 Område for offentlige formål

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

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

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

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

§ 5

FRIOMRÅDER

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

Friområde F1

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

Friområde F2

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

Friområde F3

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

Friområde F4

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

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

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

§ 6

FELLESOMRÅDER

a) Private felles veiområder inkludert parkering og fortau skal vedlikeholdes av oppsittere/brukere.

b) Felles grøntområder skal vedlikeholdes av velforeningen.

Fellesområde f 1

Vegetasjonsbelte mellom område C2 og A1.

Fellesområde f 2

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

Fellesområdet f 3

Nærlekeplass. Lek.

Fellesområde f 4

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

Fellesområde f 5

Nærlekeplass. Lek. Stiforbindelse mellom grønnkorridor og vei C3.

Fellesområde f 6

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

Fellesområde f 7

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

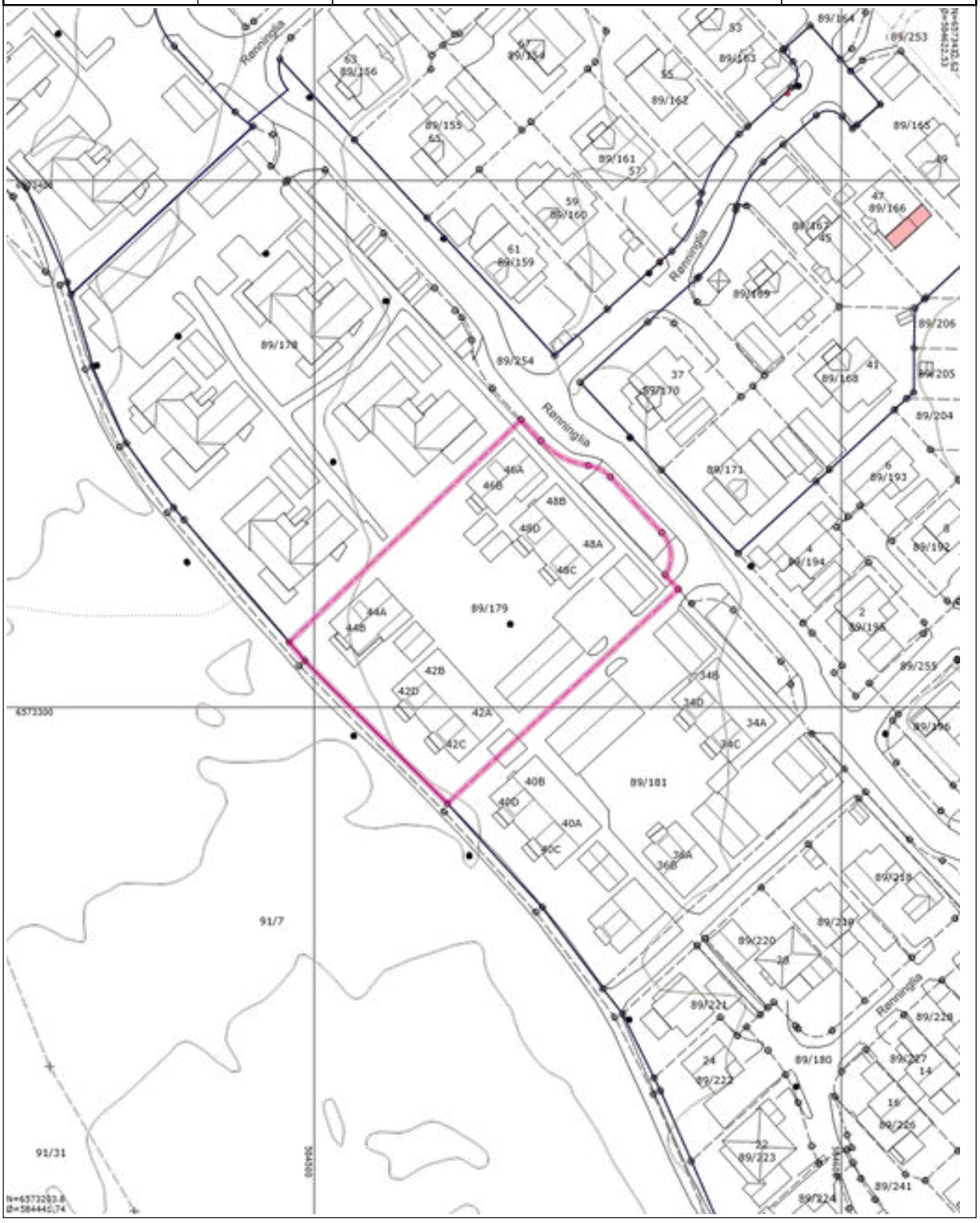
c) I felt B8 skal det anlegges en nærlekeplass. Plassen skal være på minimum 50 m^2 og endelig plassering foretas i forbindelse med bebyggelsesplan for felt C9 og situasjonsplan for felt B8.

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

Per Engeseth
byggessaks- og arealplansjef

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

Tønsberg kommune	Bebyggelsesplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rønninglia 48A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
	Annen info:	Deler av Basbergrønningen nord			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Forsenkningskurve	Høydekurve



TEGNFORKLARING

- Eksisterende trær (skal bevares)
- Nye trær
- Hekk/busker/masseplanting
- Tomtegrense C3B- del 1 og 2
- 1-8 Leiligheter i c3b-del1 (2-mannsboliger)
- 9-24 Leiligheter i C3b-del2
- Mur, varierende høyder
- Eventuelt mur
- P3 Angir parkeringsplass for den enkelte leilighet
- B3 Angir bod (5 m2) for den enkelte leilighet
- G3 Angir garasje (18 m2) for den enkelte leilighet
- R Felles renovasjon

Endring. 56008-B.4

Rev.B 02.04.2001 MAS Bierskap utearealer i øst (C3B-del2). Justering av G1-G4, G7 OG G8 (C3b-del1).
Rev.A 16.03.2001 MAS Flytting av renovasjonsbod mm.

REV.	DATO	SIGN	ENDRINGER

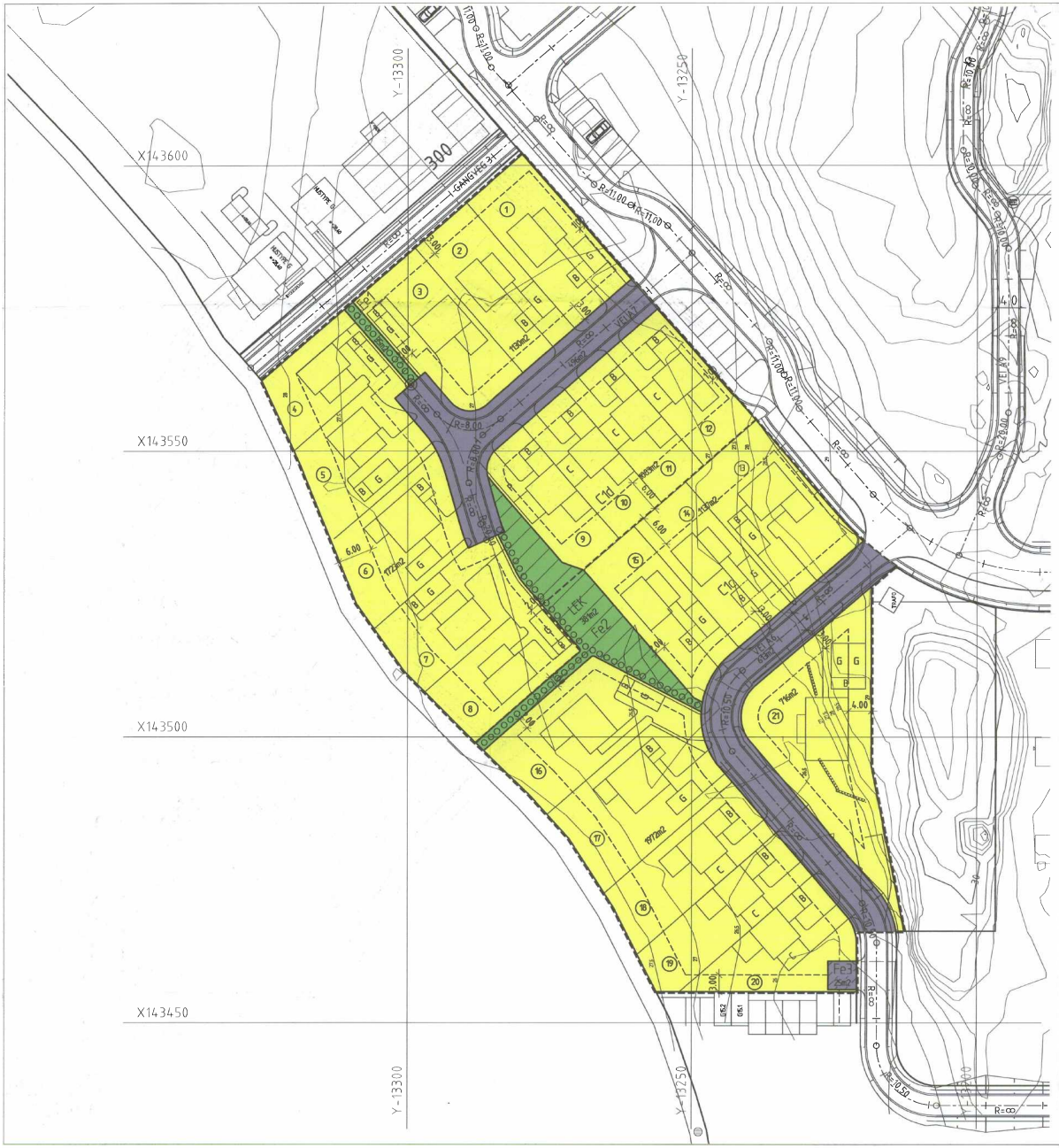
PROSJEKTFINANS AS

BASBERGRØNNINGEN NORD

SITUASJONSPLAN C3B - DEL 1 OG 2

Målestokk	1:500
DATO	12.02.2001
TEGN.	MAS
KONSTR.	MAS
ARKIVNR.	
ORDRE-L	
SAK NR.	10527-08
TEGN.NR	
REV.	

as prosjektfinans
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300 FAX 33 300 333
3718 SKIEN TLF. 35 54 53 50 FAX 35 54 53 60



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES PARKERING
   - FELLES LEKEPLASS, TURSTI

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- GRENSE MELLOM C1c og C1d
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- STI – ILLUSTRASJON
- TERRENGMUR
- G GARASJE
- C CARPORT
- B BOD
- (22) NR. PÅ HUS

Målestokk 1:500
Ekvidistanse 0,5m

C 08.10.04 GHB JUSTERT TOMT 21 OG 22 TIL EN TOMT
B 13.09.04 MAS SATT INN NYE BYGGEGRENSER MM.
A 10.09.04 GHB JUSTERT TOMT 13-14-15, BYGGEGRENSER OG STØTTEMUR

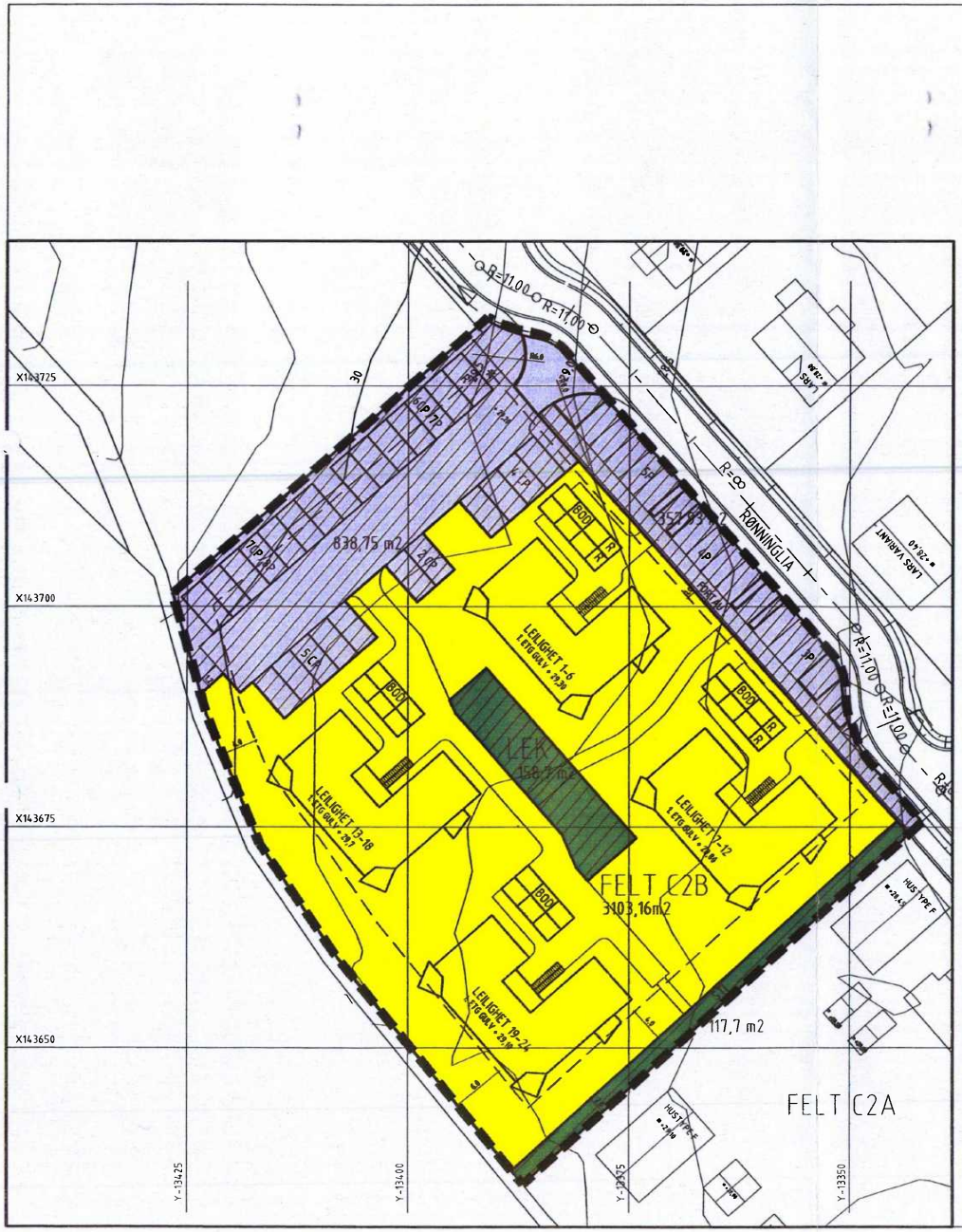
56008-B4

TØNSBERG KOMMUNE

Mindre ves. endring av felt C1c og C1d innenfor Bebyggelsesplan for deler av Basbergrønningen nord

	Dato
Saksbehandling i følge plan– og bygningsloven	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	
1. gangsbehandling i det i det faste utvalg for plansaker	
Offentlig ettersyn fra til	
2. gangs behandling idet faste utvalg for plansaker	
VEDTATT I FUP SAK 182/04	**24.09.04**

BYGGHOLT AS — Dato 05.08.04



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - KONSENTRERT SMÅHUSBEB./ LEILIGHETER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES PARKERINGSPLASS OG FORTAU MM.
   - FELLES LEKEAREAL OG STI

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

P	PARKERINGSPLASS
CP	CARPORT
R	RENOVASJON

Rev. A 24.09.03 MAS Korrigerte arealer.

Målestokk 1 : 500
Ekvidistanse 1 m

TØNSBERG KOMMUNE

Arkivnummer: 56008-B4

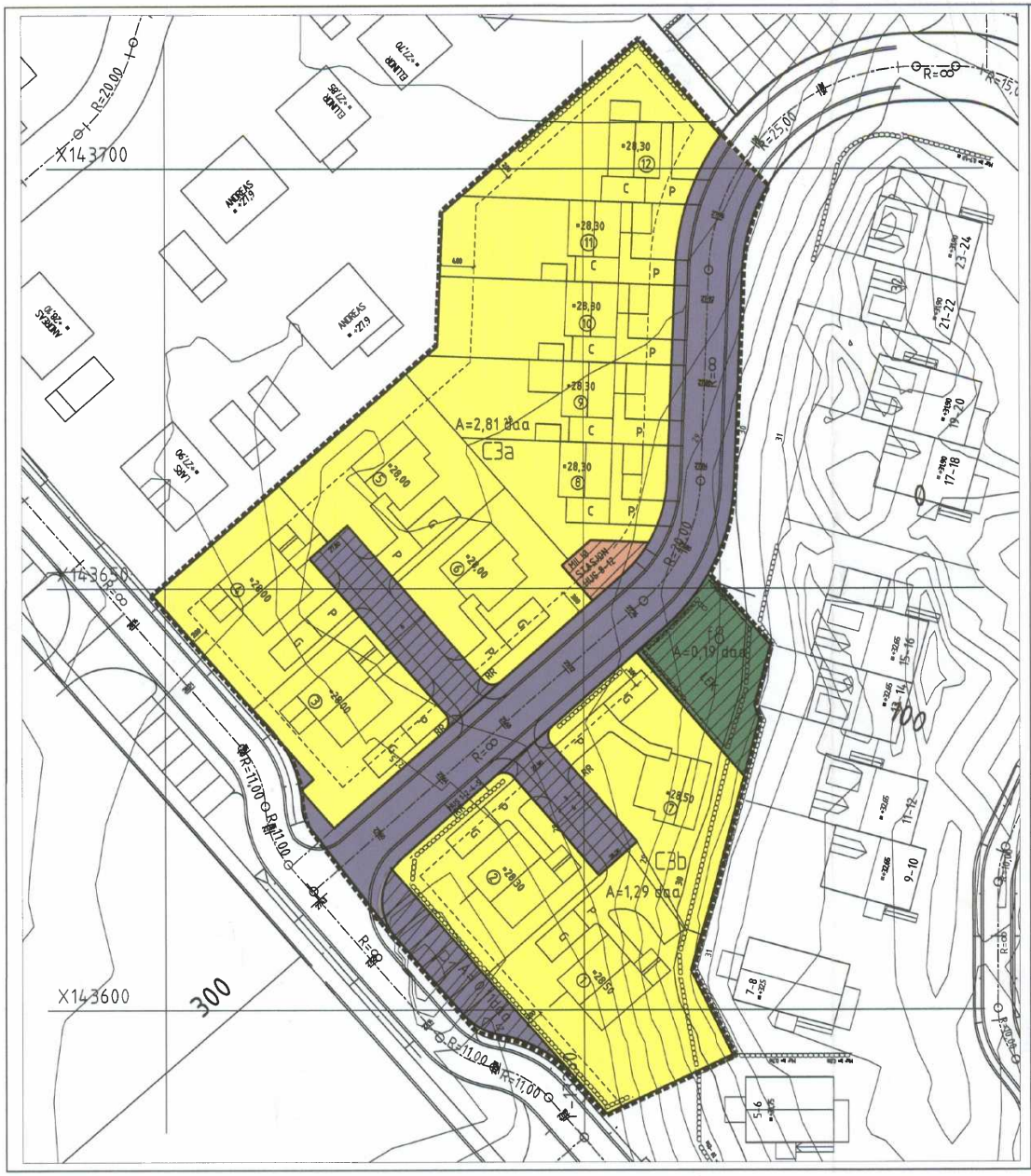
Mindre vesentlig endring av felt C2b innenfor bebyggelsesplan for deler av BASBERGRØNNINGEN NORD

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

VEDTATT I FUP 31.10.2003, SAK 174/03

BYGGHOLT AS

Dato 17.09.03



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG, ANNET TRAFIKKAREAL
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSLER
   - FELLES LEKEPLASS
   - MILJØSTASJON

- PLANENS BEGRENSNING
- GJERDE
- NATURSTEINSMUR
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- (2) HUSNUMMER
- PLANLAGT BEBYGGELSE
- C PLANLAGT CARPORT
- G PLANLAGT GARASJE
- P PARKERING
- RR RENOVASJON
- ▪28,00 FERDIG HØYDE GULV 1.ETG

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
SØPPELDUNKER FOR HUS 1-2-4-5 ER FLYTTET	271102	A	GHØ
TEGNET OM PLANEN	111202	B	GHØ
P1 JUSTERT MOT OFF. VEG IHHT RADIER FRA MÅLEBREV	26.11.03	C	MAS

BEBYGGELSESPLAN

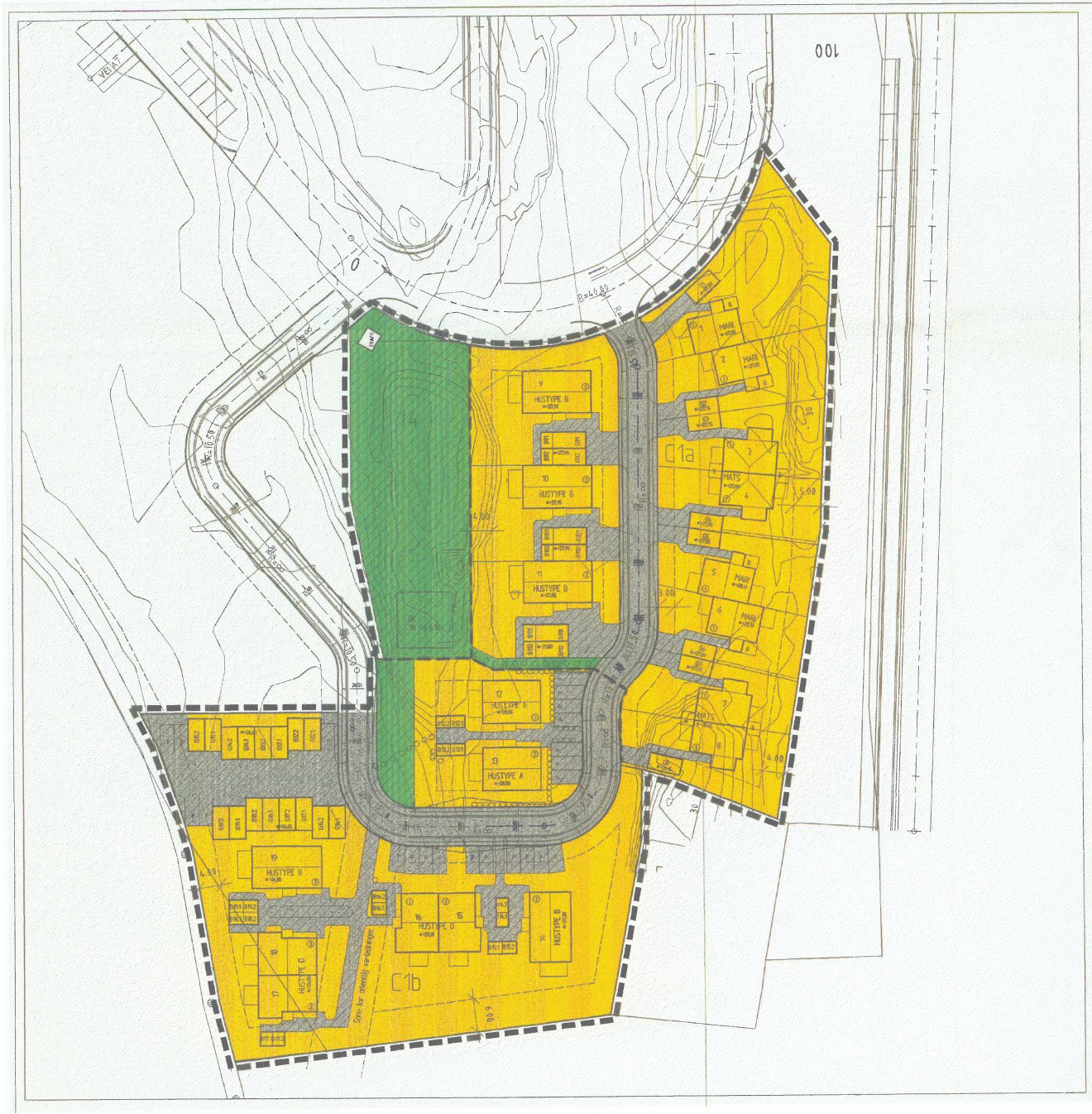
Basbergrønningen N. Felt C3a og del av C3b
med mindre vesentlige endringer

Målestokk: 1:500
Kartblad:
Forslagstiller: Prosjektfinans
Dato: 12.11.02

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn			
Offentlig utleggelse			
Vedtakommunestyret			

prosjektfinans as

Saksbehandler: MHE
Tegningsnummer: 203100-02B


VEIAT
100
0
R540.00
R540.00
R540.00

TØNSBERG KOMMUNE
Kommuneutvikling

Prosjektfinans as
Svein Sundby
Postboks 2053
3103 TØNSBERG -

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.:	Dato:
	20.06.2001	1999/013614-61 0089/0179-VEN	05.07.2001

Rønninglia 48 A,B,C,D - gbnr. 0089/0179 - hus nr. 8/9 - 4 mannsbolig - ferdigattest

Gbnr.: : 89/179
DFUB-sak: : 570/99
Jnr.: : 99/013615
Bygn.nr.: : 20468718
Arbeidets art: : Nybygg
Byggets art: : Bolig

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

Vigdis Lockert
saksbehandler

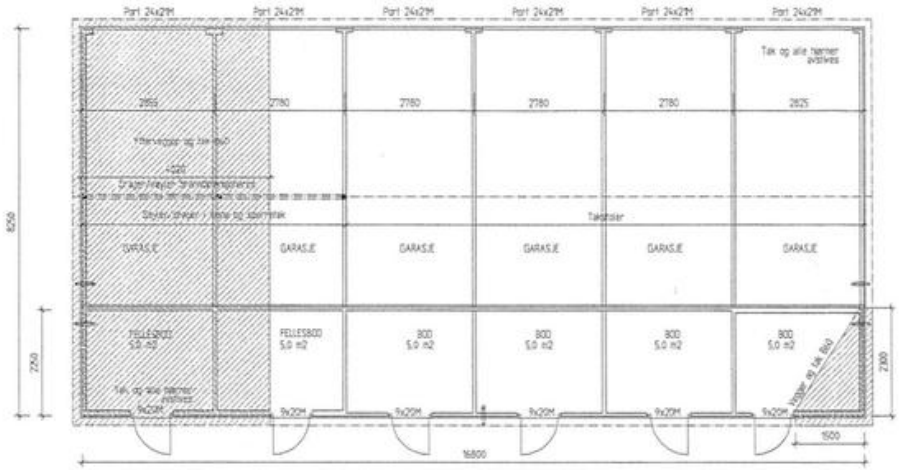
Kopi sendt: Brannsjefen

00B64/14476

Postadresse
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Besøksadresse
Byfogdiøkken, Halvdan Wilhelmsens allè 1
3110 TØNSBERG

Telefon : 33348631
Telefaks : 33348601
E-post : postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett : www.tonsberg.kommune.no

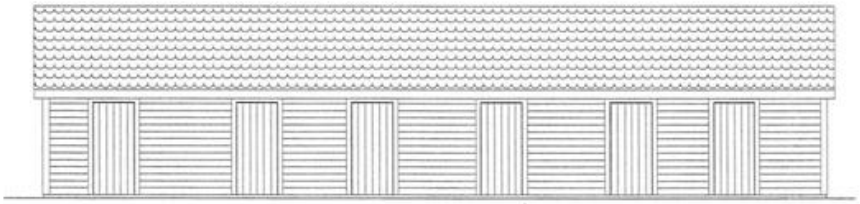


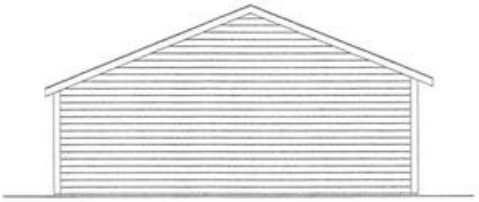
PLAN 1:100

Bærende vegger B60 48x123 c600, 120mm steinull, 2 lag kledning på hver side hvorav ett lag KTA
Ikkebærende vegger B60 48x98 c600, 100mm steinull, 1 lag kledning på hver side
Tak B60 48x173 c 600, 150mm mineull festholdt, 2 lag KTA under, faktro GU



SNITT 1:100





FASADER 1:100

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 565/99
Beh. 30/05-00
G/Bnr. 89/55

REV.	DATO	SIGN	ENDRINGER
B	10.08.00	ELH	Inntegnet garasjer og brannkrav
A	29.06.99	ELH	NYTEGNET

as Prosjektfinans

Basbergrønningen nord felt C2a
Bod 9/10 + fellesboder + 6 garasjer
Plan, snitt og fasader

målestokk 1:100
DATO 22.06.98
TEGN. ELH
KONSTR.
ARKIVNR. E4-42
GODKJ.
SAK NR. 10259-52 B
TEGNNR.
REV.

as prosjektfinans
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300 FAX 33 300 333

I SAMARBEID MED
Pro-ark as
PROSJEKTAS INGENIØRKONTOR
HUNDSTUEN ARKITEKTKONTOR
0718 SKIEN TLF. 35 54 33 80 FAX 35 54 33 80



HAGEFASADE



INNGANGSFASADE

9 8

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 565/99
Beh. 30/08-00
G/Bnr. 89/55

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON FJERNET UTV. BOD
A	1/3-99	KK	

A/S PROSJEKTFINANS

BASBERGRØNNINGEN NORD, FELT C2a

HUSTYPE D nr. 8/9

FASADER

MÅL 1:100 | DATO 22.06.98 | TEGN. Kvl | KONSTR.

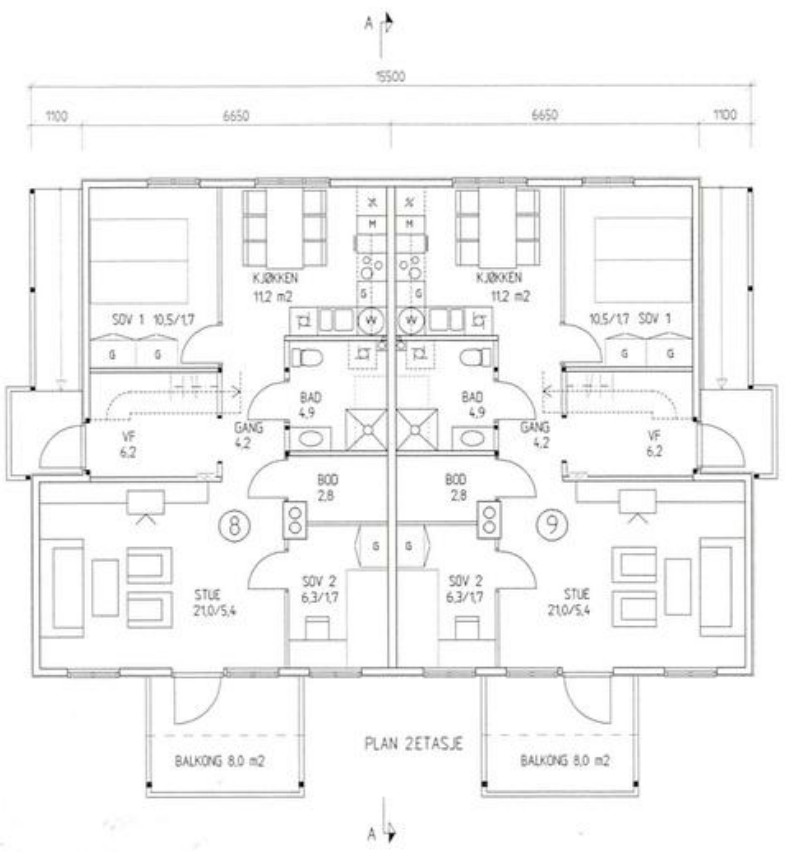
ARKIV NR. LM-22 | GODKJ. SH

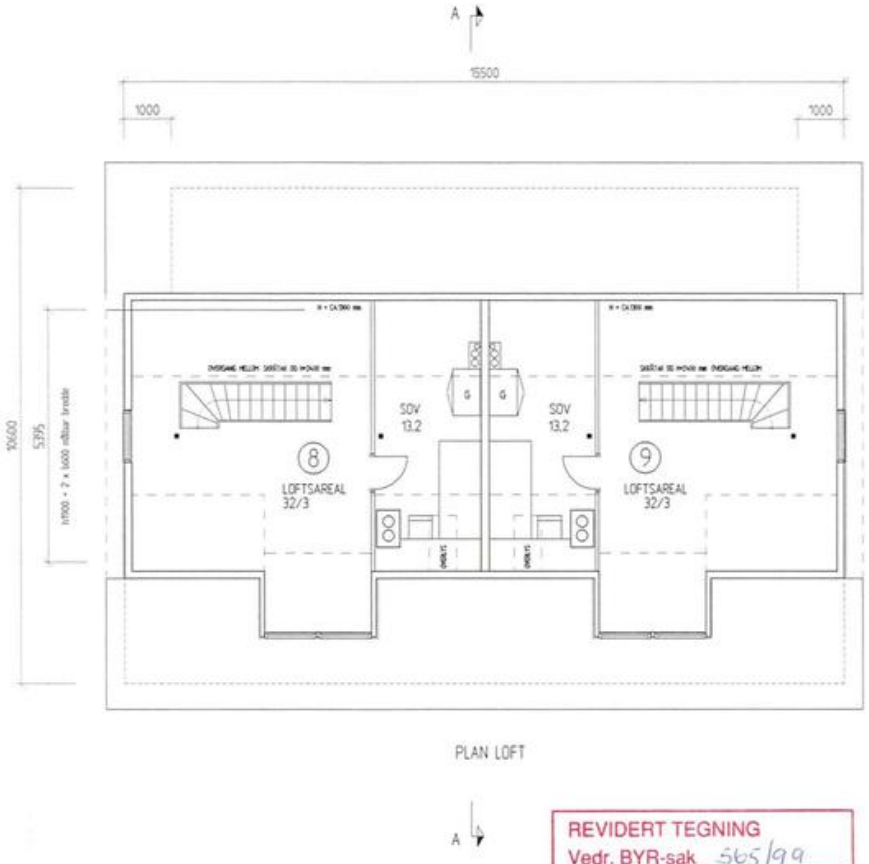
SAK NR. | TEGN NR. | REV.

10259 - 22 A

as prosjektfinans
3103 TØNSB. TLF 33 30 03 00 FAX 33 30 03 33
3718 SKIEN TLF 35 54 33 50
5001 BERGEN TLF 55 54 03 77

i samarbeid med :
Pro-ark as
PROSJEKTAS INGENIØRKONTOR
HUNDSTUEN ARKITEKTKONTOR





BRA 2ETASJE 70,3 m2
BRA LOFT 44,0 m2
BRA TOTAL 114,3 m2

BRA 2ETASJE 70,3 m2
BRA LOFT 44,0 m2
BRA TOTAL 114,3 m2

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 565/99
Beh. 30/08-00
G/Bnr. 89/55

A 29.06.99 EHA FJERNET BOD, KORR. BRA

REV.	DATO	SIGN	ENDRINGER

as Prosjektfinans

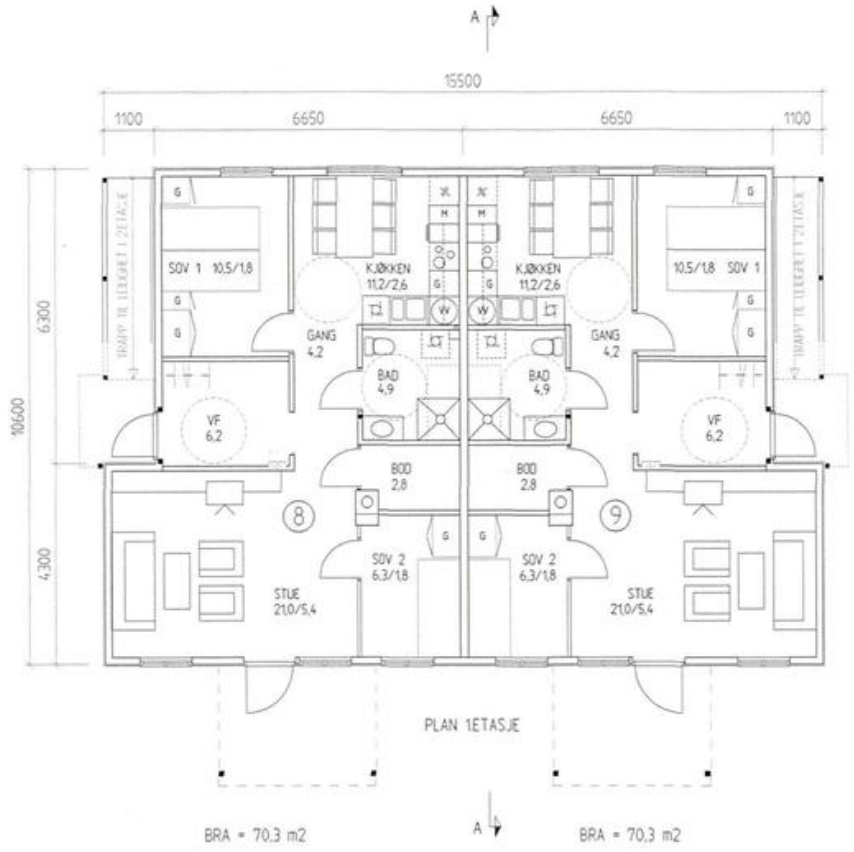
Basbergrønningen nord felt C2a
Hustype D Hus nr.8/9
Plan 2.etasje og loft

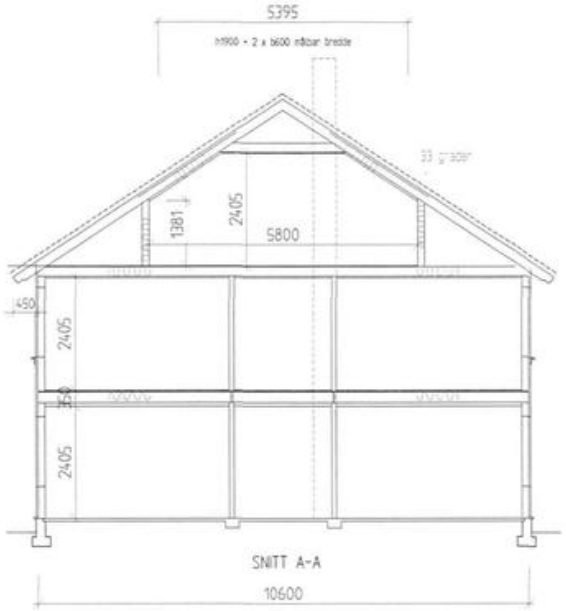
1:100

DATO 22.06.98
TEGN. ELH
KONSTR.
ARKIV NR. L4-21
GODKJ. SH
SAK NR.
TEGN NR. 10259-21 A
REV.

as prosjektfinans
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300 FAX 33 300 333

pro-ark as
PROSJEKTER NÆRINGSBYGG INDUSTRI KONSTRUKSJON ARKITEKTKONTOR





REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 565/99
Beh. 30/08-00
G/Bnr. 89/55

REV.	DATO	SIGN	ENDRINGER
A	29.06.99	EHA	FJERNET BOD

as Prosjektfinans

Basbergrønningen nord felt C2a
Hustype D Hus nr.8/9
Plan 1etasje og snitt

Målestokk	1:100
DATO	22.06.98
TEGN.	ELH
KONTR.	
ARKIVNR.	L4-20
ODKJL	SH
SAK NR.	10259-20 A
TEGN.NR	
REV.	

as prosjektfinans
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300
FAX 33 300 333

pro-ark as



HAGEFASADE



INNGANGSFASADE

9 8

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
23/11-99 sak 570/99

REV. A | DATO 17-11-99 | SIGN. KK | KORREKSJON FJERNET UTV. BOD

A/S PROSJEKTFINANS

BASBERGRØNNINGEN NORD, FELT C2a

HUSTYPE D nr. 8/9

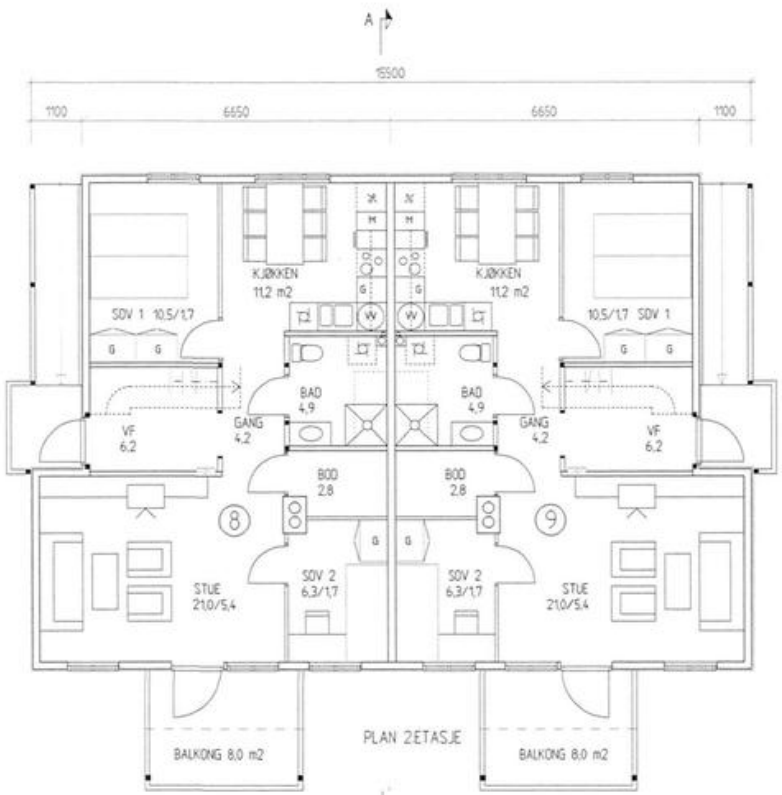
FASADER

MÅL 1:100 | DATO 22.06.98 | TEGN. KK | KONSTR. | ARKIV NR. LM-22 | GODKJ. SH | SAK NR. | TEGN NR. | REV.

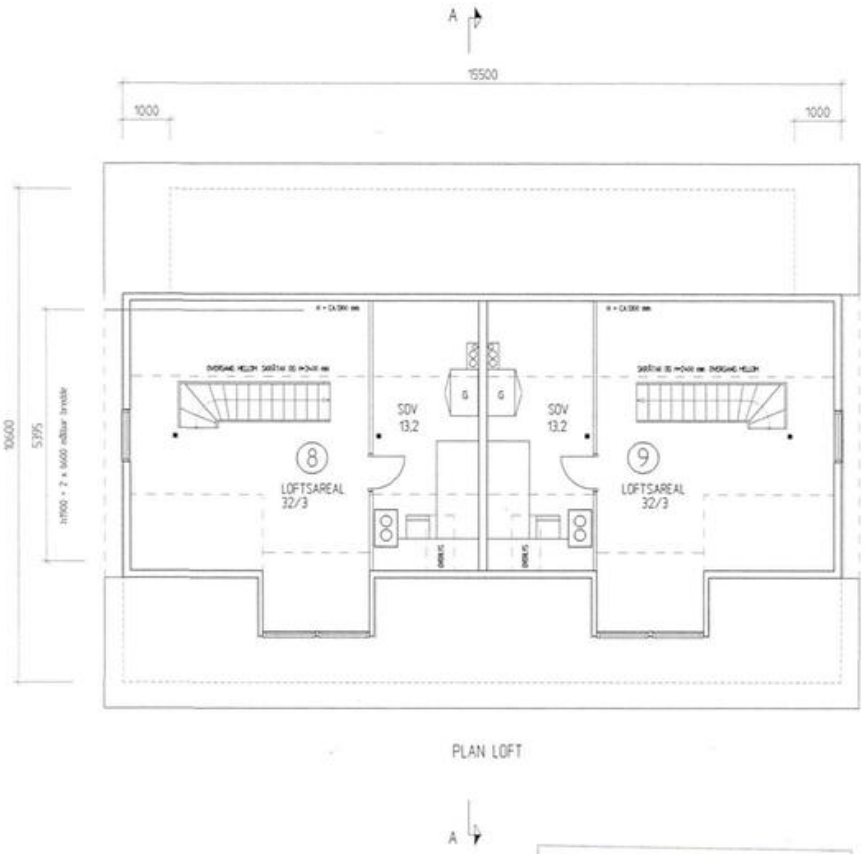
10259 - 22 A

as prosjektfinans
3103 TØNSB. TLF 33 30 05 00 FAX 33 30 03 33
3718 SKIEN TLF 35 54 33 50
5001 BERGEN TLF 55 96 03 77

i samarbeid med:
pro-ark as
PROSJEKTAS INGENIØRKONTOR
HUNDSTUEN ARKITEKTKONTOR



BRA 2ETASJE 70,3 m2
BRA LOFT- 44,0 m2
BRA TOTAL 114,3 m2



BRA 2ETASJE 70,3 m2
BRA LOFT 44,0 m2
BRA TOTAL 114,3 m2

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
23/11-99 sak 570/99

REV.	DATO	SIGN	ENDRINGER
A	29.06.99	EHA	FJERNET BOD, KORR. BRA

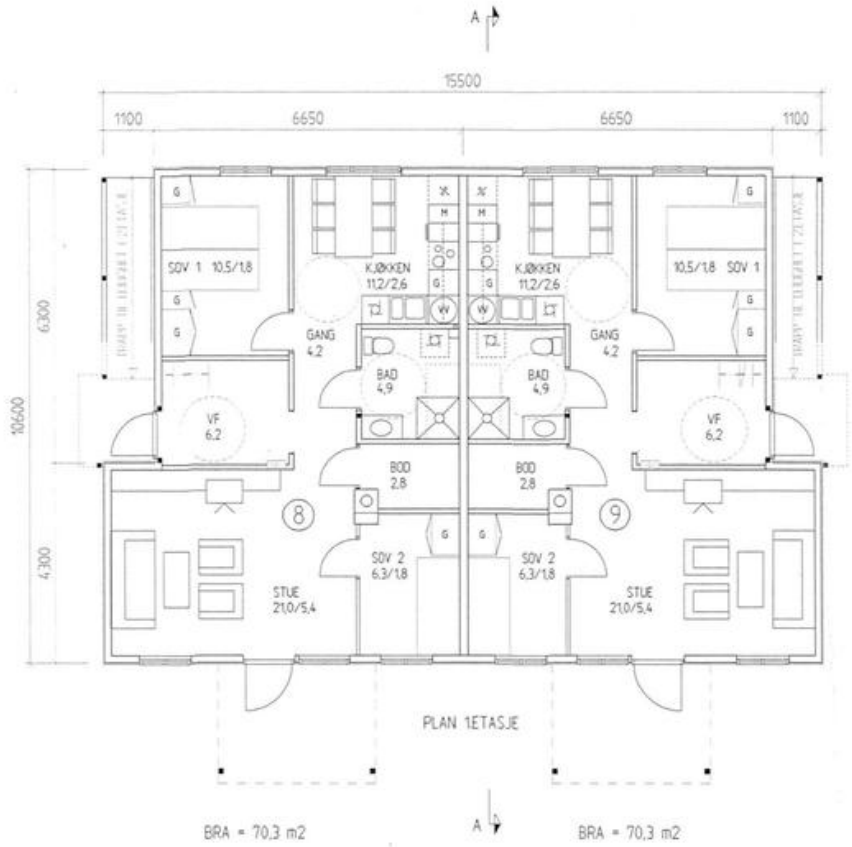
as Prosjektfinans

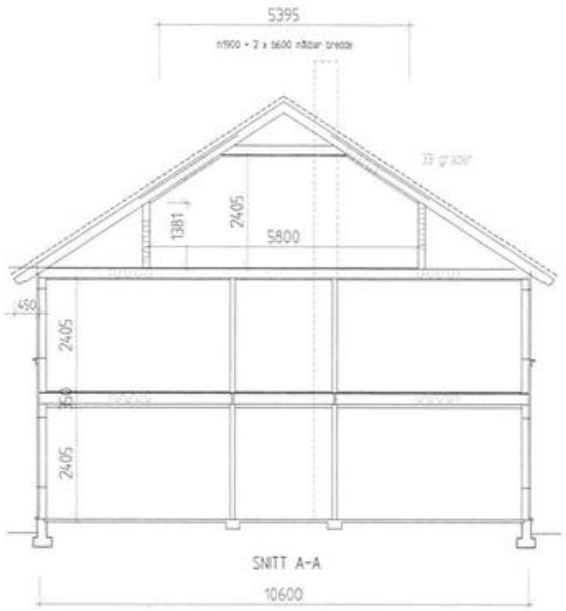
Basbergrønningen nord felt C2a
Hustype D Hus nr.8/9
Plan 2.etasje og loft

MÅLESTOKK 1:100
DATO 22.06.98
TEGN. ELH
KONSTR.
ARKIVNR. L4-21
GODKJ. SH
SAK NR.
TEGN NR. 10259-21 A
REV. A

as prosjektfinans
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300 FAX 33 300 333

pro-ark as





Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
23/11-99 sak 570/99

REV.	DATO	SIGN.	ENDRINGER
A	29.06.99	EHA	FJERNET BOD

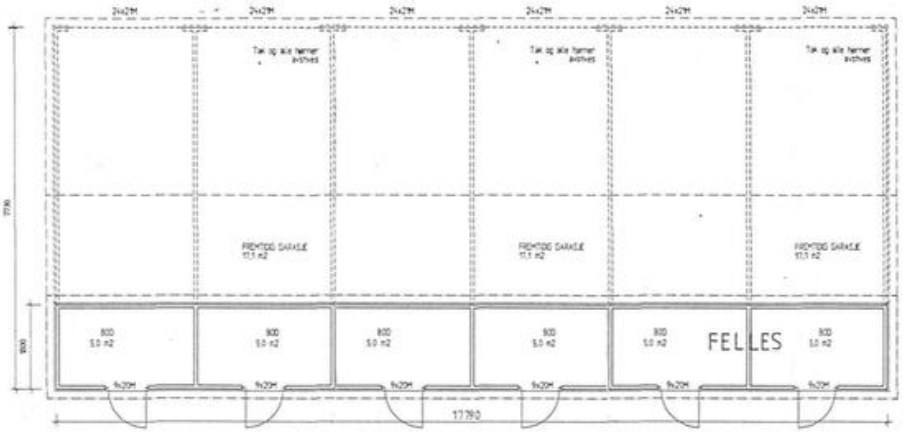
as Prosjektfinans

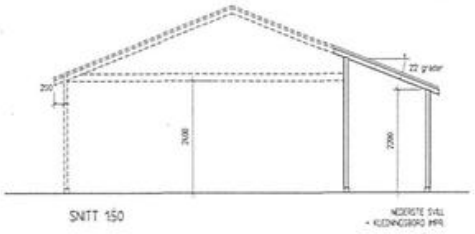
Basbergrønningen nord felt C2a
Hustype D Hus nr.8/9
Plan 1etasje og snitt

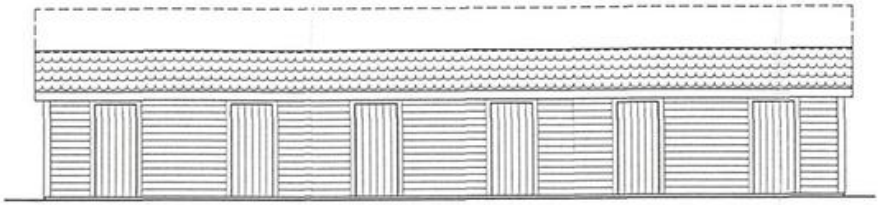
MÅLESTOKK:	1:100
DATO:	22.06.98
TEGN:	ELH
KONSTR:	
ARKIV NR:	L4-20
OSKAJ:	SH
SAK NR:	10259-20
TEGN NR:	A
REV:	

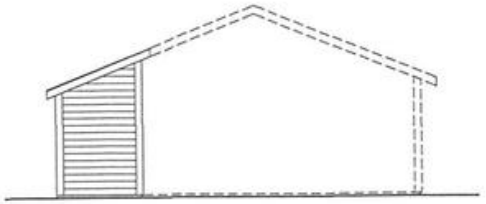
as prosjektfinans
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300
FAX 33 300 333

pro-ark as









Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
23/11-99 sak 570/99

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

A/S PROSJEKTFINANS

BASBERGRØNNINGEN NORD, FELT C2

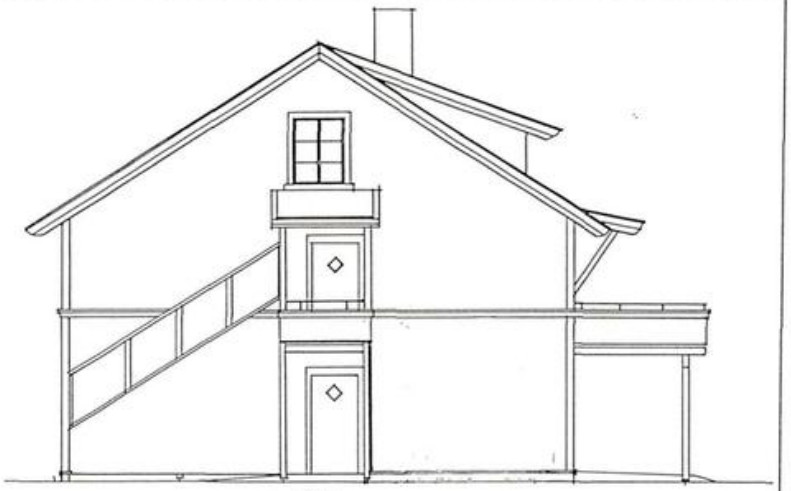
BOD TIL HUS NR. 8/9, 10, 11/12, FELLES

PLAN, SNITT OG FASADER

MÅL 1:100 | DATO 22.06.99 | TEGN. ArH | KONSTR. | ARKIV NR. | GODKJ. SH | SAK NR. | TEGN.NR. 10259 - 52 | REV.

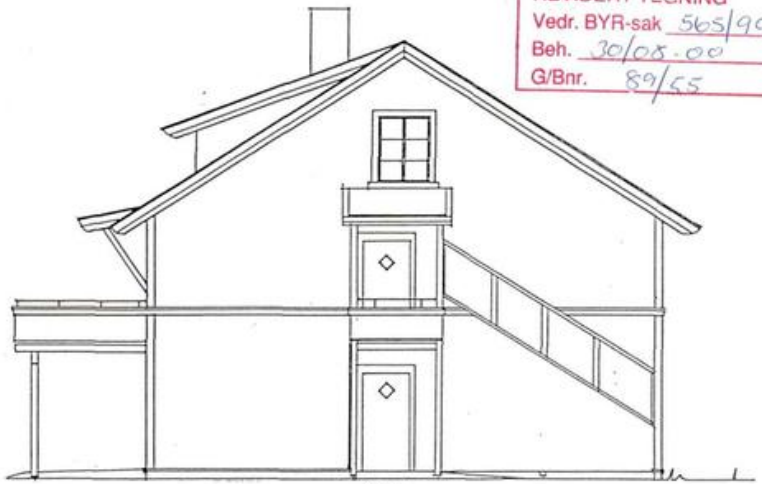
as prosjektfinans
3103 TØNSB. TLF 33 30 03 00
FAX 33 30 03 33
3718 SKIEN TLF 35 54 33 50
5001 BERGEN TLF 55 96 03 77

i samarbeid med :
pro-ark as
PROSJEKTAS INGENIØRKONTOR
HUNDSTUEN ARKITEKTKONTOR



GAVL

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 565/99
Beh. 30/05-00
G/Bnr. 89/55



GAVL

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	1/4-99	Kvf	UTV. BOD FJERNET

A/S PROSJEKTFINANS

BASBERGRØNNINGEN NORD, FELT C2a

HUSTYPE D nr. 8/9

FASADER

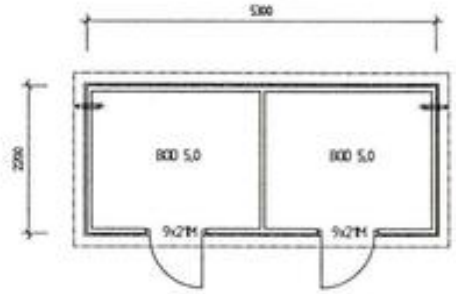
MÅL	DATO
1:100	22.06.98
	TEGN. Kvf
	KONSTR. SH
ARKIV NR. P3-10	GODKJ.

as prosjektfinans
3103 TØNSB. TLF 33 30 03 00
FAX 33 30 03 33
3718 SKIEN TLF 35 54 33 50
5001 BERGEN TLF 55 56 03 77

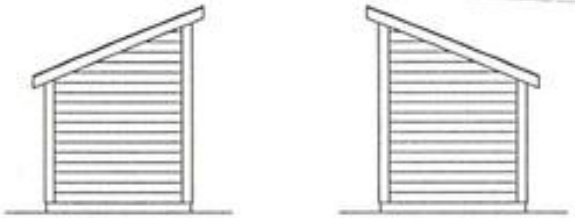
i samarbeid med :
pro-ark as
PROSJEKTAS INGENIØRKONTOR
HUNDSTUEN ARKITEKTKONTOR

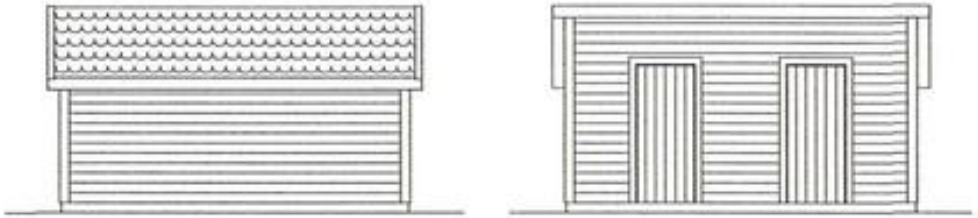
SAK NR.	TEGN NR.	REV
10259 - 23		A

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
30/08-00 sak 565/99

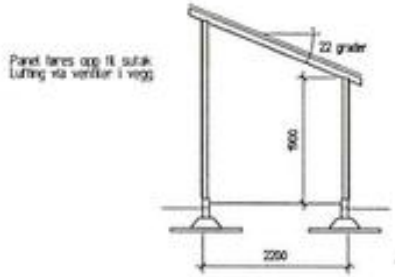


PLAN 1:100





FASADER 1:100



SNITT 1:100

REV.	DATO	SIGN	ENDRINGER
B	10.08.00	EHA	Gjelder bare 7 og 8
A	29.06.99	EHA	NYTEGNET

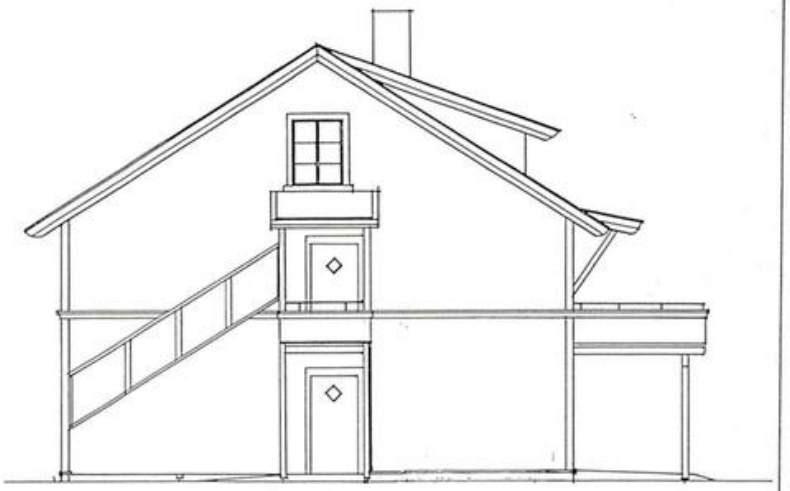
as Prosjektfinans

Basbergrønningen nord felt C2a
Bod hus 7 og 8
Plan, snitt og fasader

Målestokk:	1:100
Dato:	22.06.98
Tegn.	ArtH
Konstr.	
Arkivnr.	T3-13
Godkj.	SH
Sak nr.	10259-53
Tegningsnr.	B
Rev.	

as prosjektfinans
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300 FAX 33 300 333
3718 SKIEN TLF. 35 54 33 50 FAX 35 54 33 60

I SAMARBEID MED
Pro-ark as
PROSJEKTAS INGENIØRKONTOR
HUNDSTUEN ARKITEKTKONTOR



GAVL



GAVL

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
23/11-99 sak 570/99

REV. A | 1/7-99 DATO | KH SIGN | KORREKSJON UTV. BOD FJERNET

A/S PROSJEKTFINANS

BASBERGRØNNINGEN NORD, FELT C2a

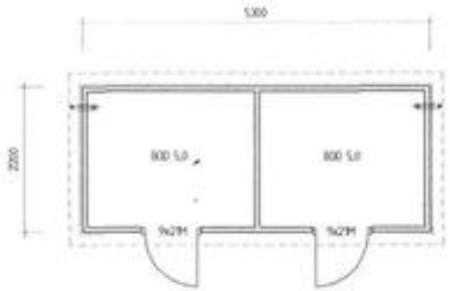
HUSTYPE D nr. 8/9

FASADER

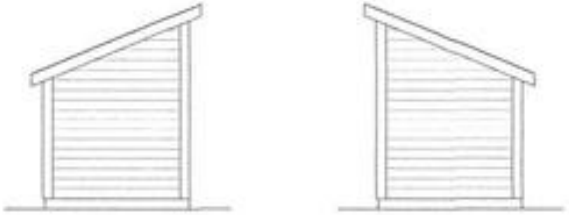
MÅL	DATO
1:100	22.06.98
	TEGN. Kcl
	KONTR. SH
ARKIV NR. P3-10	GODKJ.
SAK NR.	TEGN NR. / REV.
10259 -	23A

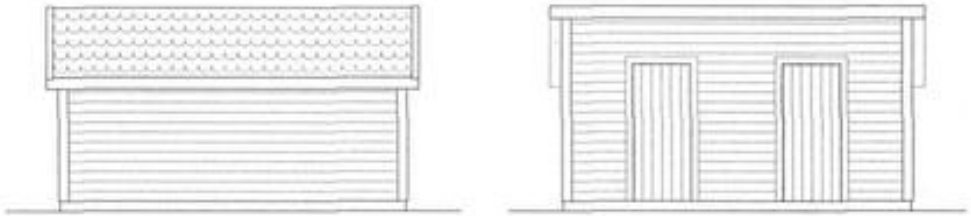
as prosjektfinans
3103 TØNSB. TLF 33 30 03 00
FAX 33 30 03 33
3710 SKIEN TLF 35 54 33 50
5001 BERGEN TLF 55 56 03 77

i samarbeid med :
pro-ark as
PROSJEKTAS INGENIØRKONTOR
HUNDSTUEN ARKITEKTKONTOR



PLAN 1:100





FASADER 1:100



SNITT 1:100

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
23/11-99 sak 570/99

REV.	DATO	SIGN	ENDRINGER
A	29.06.99	EHA	NYTEGNET

as Prosjektfinans

Basbergrønningen nord felt C2a
Bod hus 7, 8 og 11
Plan, snitt og fasader

M/Bestrekk:	DATO: 22.06.98
1:100	TEGN: ArH
	KONSTR.
ARK/KNR: P3-1.3	GODKJ. SH
SAK NR.	TEGN/NR / REV.
	10259-53 A

as prosjektfinans
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300
FAX 33 300 333

I SAMARBEID MED:
pro-ark as
PROSJEKTAS ARKITEKTKONTOR
HOVEDSTUEN ARKITEKTKONTOR

Returneres til

Prosjektfinans AS
P.b. 2053
3103 Tønsberg

REGISTRERT 06. 07. 2001 TØNSBERG BYRETT Dagboknr. 8691

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
704	Tønsberg	89	179	0	0	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet

[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn

[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig

[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [x] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 13.756.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [x] Nei

Omsetningstype

[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 687.500,00 (tomteverdi - 1. gangs overskjøting av nyoppførte boliger)

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
960 623 193	Prosjektfinans AS	

Doknr: 8691 Tinglyst: 06.07.2001 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
982 077 907	Basbergtunet borettslag	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Alle husstander på denne eiendom har plikt til å være medlem av velforeningen for Basbergrønningen Nord og betale det til enhver tid gjeldende innmeldingsgebyr/medlemsavgift.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 21.6.01

Utsteders underskrift 6) — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Thor Olaf Askjer, Eilert Flågan

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: INGUNN SEMB HERMANSEN
Adresse: Tellusvei 2, 3113 Tønsberg

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BERIT HUNDSTUEN
Adresse: GULLIVERS VEI 15, 3123 TØNSBERG

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 — Side 2 av 3

REGISTRERT
- 5 DES 2000
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 15848

Erklæring vedr. gnr. 89 bnr. 179

Hjemmelshaver til denne eiendom forplikter seg til å vedlikeholde fortau som er en del av eiendommen.

Fortauet skal være tilgjengelig for allmenheten.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

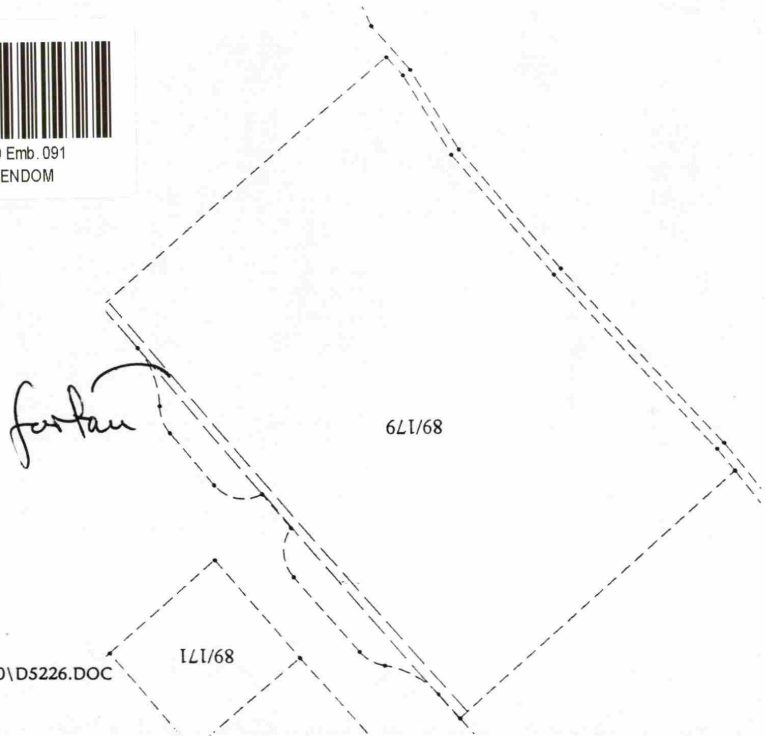
Tønsberg, 27.11.00

.....
Johan Foden

Egil M. Nilssen
.....
Egil Mathias Nilssen

.....
Rolf Göran Tjäder

Doknr: 15848 Tinglyst: 05.12.2000 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



900,-

K:\WINVEGA\DB\2000\D5226.DOC

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

25.02.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/89/179/0/0
Adresse: Rønninglia 48A,
3153 TOLVSRØD
Orgnr: 982077907
Andelsnr: 15

	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

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
89	**179**	**0**	**0**	**Rønninglia 48 A**

Legalpant

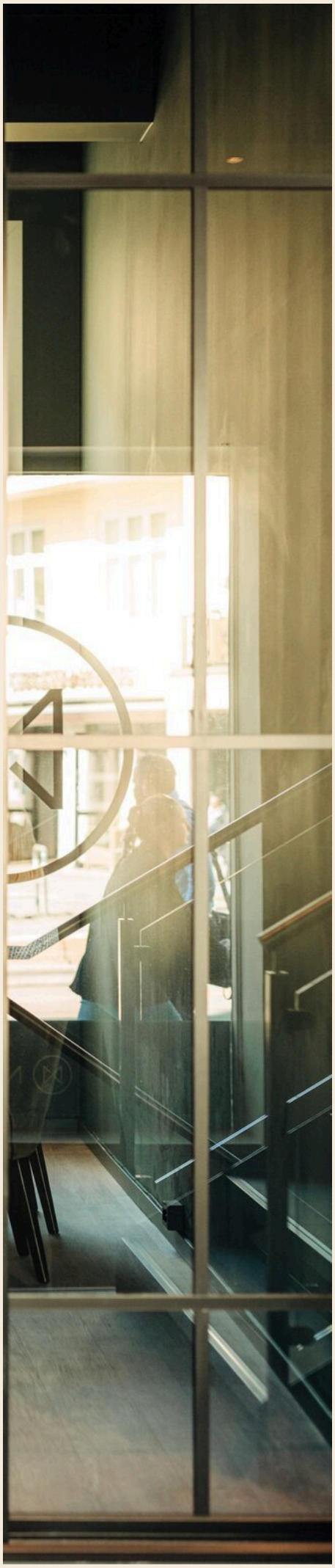
Restanse pr.	**31.12.2025**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall**	**20.03.2026**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall**	**20.05.2026**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall**	**20.09.2026**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall**	**20.11.2026**

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

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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

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: 25-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rønninglia 48A 3153 TOLVSRØD
Matrikkel: Gnr 89, bnr 179 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:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331