PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

MÅKEVEIEN 5F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Tegninger

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Opplysninger fra bortfester

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet i rekkehus

Måkeveien 5F , 3112 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1006, bnr. 170

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2170 **Referansenummer:** IX1276

Foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en borettslagsleilighet i rekkehus i 3. etasjer, oppført i 1961. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Leiligheten er oppusset etter behov, med nytt baderom i kjeller i 2006 og nytt baderom i hovedetasje i 2010. Det ble montert ny kjøkkeninnredning i 2012. Vinduer og ytterdører i yttervegg ble skiftet i regi av borettslaget i 2013. Samme år ble også utvendig kledning og taktekking skiftet.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten oppsummerer registrerte forhold ved befaring og kan brukes som grunnlag for å vurdere videre undersøkelser og tiltak.

Borettslagsleilighet i rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Borettslagsleilighet beliggende i et rekkehus oppført i 1961. Grunnmuren er oppført i betong, der utvendige og innvendige overflater er pusset eller slammet. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med taksteinsplater av stål. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Utgang fra stue til vestvendt balkong av tre, med rekkverk av tre. Balkongen har et areal på 16 m². Ny terrasse ble bygget i regi av borettslaget i 2008.

INNVENDIG Gå til side

Hovedsakelig laminat/parkett på gulv. Vegger mellom boenhetene er av betong/mur, øvrige vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater eller panel i himlinger.

Det er utført radonmåling i 2023 med årsverdier på 39 Bq i stue og 38 Bq i soverom ifølge fremlagte dokumenter.

Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Ett ildsted er tilkoblet pipen. Feiervesenets rapport datert 27.01.2021 viser kontroll uten anmerkninger. Ingen avvik observert ved befaring. Det foreligger ingen opplysninger om endringer etter siste kontroll. Tilstandsgrad settes til TG1 i tråd med NS 3600.

Boligen har en lakkert tretrapp med rekkverk av glass og stål. Beiset tretrapp med rekkverk av tre ned til kjeller.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i kjelleren er fra 2006. Det foreligger faktura fra murer for opphogging og støp av betonggulv, samt fra rørlegger for det arbeidet vedkommende har utført. Det finnes ingen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Det meste av arbeidet er utført som egeninnsats av eier, med unntak av rør- og el-arbeid som er utført av fagfolk.

Baderommet i 1. etasje er fra 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjnisje, klosett, servant i baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2012 med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser (nytt kjøleskap i 2024), oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, med stoppekran plassert i vegg på baderommet i kjelleren. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på baderommet i kjelleren.

Sikringsskap er plassert i entré. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler(e) og brannslokningsapparat i henhold til krav. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmann. Det forutsettes at anlegget vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig av eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Borettslagsleilighet i rekkehus

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

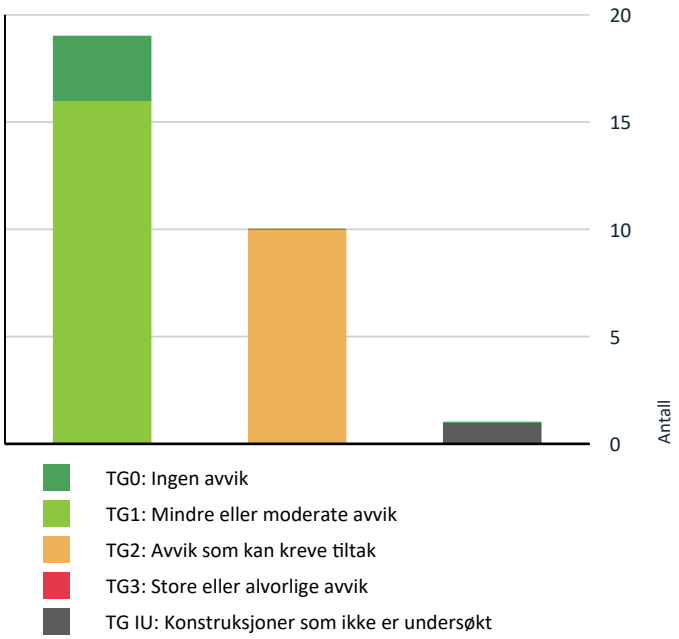
Tegninger datert 02.03.1956 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet i rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET I REKKEHUS

Byggeår
1961

Kommentar
Iflg. eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong av tre, med rekkverk av tre. Balkongen har et areal på 16 m². Ny terrasse ble bygget i regi av borettslaget i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverket har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. For å ivareta personsikkerheten anbefales det at rekkverket oppgraderes i henhold til gjeldende krav i TEK17, både når det gjelder høyde og åpninger.

Dette vil redusere risikoen for fallulykker.



Rekkverkets høyde er ca 91 cm. Gjeldende forskriftskrav er 100 cm og dette er derfor ett avvik.

TG 2 Andre utvendige forhold

Borettslagsleilighet beliggende i et rekkehus oppført i 1961. Grunnmuren er oppført i betong, der utvendige og innvendige overflater er pusset eller slammet. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med taksteinsplater av stål. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.

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

Ny utvendig kledning samt taktekking ble utført i ca 2013, ifølge opplysninger fra eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å sikre systematisk oppfølging av vedlikeholdsbehov.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at vedlikeholdsbehov ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for uforutsette kostnader og skader på bygningsmassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hovedsakelig laminat/parkett på gulv. Vegger mellom boenhetene er av betong/mur, øvrige vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater eller panel i himlinger.

TG 0 Radon

Det er utført radonmåling i 2023 med årsverdier på 39 Bq i stue og 38 Bq i soverom ifølge fremlagte dokumenter.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Ett ildsted er tilkoblet pipen. Feiervesenets rapport datert 27.01.2021 viser kontroll uten anmerkninger. Ingen avvik observert ved befaring. Det foreligger ingen opplysninger om endringer etter siste kontroll. Tilstandsgrad settes til TG1 i tråd med NS 3600.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført, da kjellerrommene har en åpen og tilgjengelig konstruksjon med gulv og vegger av betong/mur. Fuktforhold og overflater er vurdert ved visuell kontroll uten inngrep. Skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser. Det er utført enkel overflate søk med fuktindikator uten å registrere noen unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng med eldre grunnmur/konstruksjon (1961). Forholdene fremstår normale ved dagens bruk, men kontrollen er utført uten inngrep, og skjulte forhold kan derfor ikke verifiseres. Ved innredning eller endret bruk kan konstruksjonen bli mer fuktbelastet og sårbar. TG2 er satt på bakgrunn av alder, konstruksjon og omfanget av kontrollen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av kjellerrommet, spesielt ved endret bruk eller innredning, for å avdekke eventuelle skjulte fuktproblemer.
Konsekvensen av manglende undersøkelser er at skjulte skader eller fuktproblemer kan utvikle seg over tid, noe som kan føre til redusert brukstid og økte utbedringskostnader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp med rekkverk av glass og stål. Beiset tretrapp med rekkverk av tre ned til kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Baderommet i kjelleren er fra 2006. Det foreligger faktura fra murer for opphogging og støp av betonggulv, samt fra rørlegger for det arbeidet vedkommende har utført. Det finnes ingen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Det meste av arbeidet er utført som egeninnsats av eier, med unntak av rør- og el-arbeid som er utført av fagfolk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på veggene og malt panel i himlingen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Flisearbeidet er utført som egeninnsats og fremstår lite fagmessig, med ujevne fuger og fliser som indikerer svak utførelse. På bakgrunn av dette, samt bom i fliser og sprekker i enkelte fliser, er det satt TG 2 på veggene.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Skade i flis



Sprekk i flis

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset fall (ca. 17 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ingen dokumentasjon eller annen bekreftelse på at det er etablert membran i gulvet, og utførelsen er ukjent. På bakgrunn av manglende informasjon settes bygningsdelen til tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt hvis mulig. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen. Regelmessig tilsyn og forsiktig bruk anbefales inntil forholdene er nærmere avklart.



Sluk i baderom kjeller

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Sisternen er innebygget uten synlig lekkasjesikring eller løsning som gjør lekkasje synlig. Ved lekkasje kan vann trenge inn i skjulte konstruksjoner og forårsake skader før det oppdages.

Det anbefales å montere lekkasjevarsler ved sisternen for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og sikre tidlig varsling.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft gir økt risiko for fuktskader og soppdannelse som følge av utilstrekkelig ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er praktisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Veggene i baderommet er utført i betong, noe som begrenser muligheten for fuktundersøkelse i lukkede konstruksjoner uten inngrep.

Det er utført fuktsøk i våtsone med måleinstrument. Målingene ga ingen unormale utslag på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten inngrep og gir kun indikasjoner, ikke sikre fuktverdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i 1. etasje er fra 2010. Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på material liste men ingen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning.

Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjnisje, klosett, servant i baderomsinnredning.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på veggene og malt panel i himlingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er svakt fall på gulvet mot nisje. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran ved sluk og i vegg bak toalett, noe som indikerer membransystem. Membran på øvrige gulvflater kan ikke verifiseres visuelt uten inngrep, og eventuell utførelse må dokumenteres av eier eller utførende.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Synlig banemembran i sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med plassbygget innredning som inkluderer servant, veggmontert toalett og dusjnisje.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

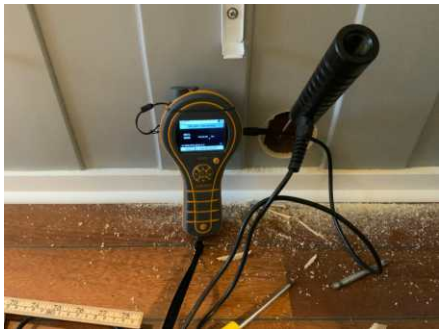
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (gang). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser (nytt kjøleskap i 2024), oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, med stoppekran plassert i vegg på baderommet i kjelleren.

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

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Stoppekranen er plassert inne i vegg. Ved en eventuell lekkasje kan dette føre til fuktskader i skjulte konstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder må det påregnes at skader kan oppstå akutt og uten forvarsel.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det vurderes som hensiktsmessig å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

På grunn av plasseringen av stoppekranen anbefales det å montere lekkasjevarsler eller lekkasjestopper som kobles til stoppekranen, for å redusere risikoen for skade i skjulte konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Tilstandsgrad 2 er satt for støpejernsrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen. Rørene er i en alder hvor utskiftning nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

Tilstandsrapport



Avløp av støpejern

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på baderommet i kjelleren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entré, Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kontrollert av Laugstol AS den 15.01.2026. Ved kontrollen ble det registrert mindre anmerkninger, og disse ble utbedret i forbindelse med kontrollen. Basert på denne kontrollen vurderes det at det per kontrolltidspunktet ikke er behov for ytterligere tiltak på det elektriske anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at deler av anlegget er av eldre dato/til dels opprinnelig utførelse, herunder ledningsnett samt kontakter og brytere. Oppgradering kan derfor bli aktuelt over tid, avhengig av tilstand, behov og fremtidig bruk

Tilstandsrapport



Sikringsskap i entré

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler(e) og brannslokningsapparat i henhold til krav. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmann. Det forutsettes at anlegget vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig av eier.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Iflg. eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvpart av frittliggende dobbelgarasje. Bygningen er fundamentert på betongsåler på løsmasser, basert på visuell observasjon. Yttervegger over grunnmur er utført i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Taket er tekket med taksteinsplater av stål. Vindskier og takutstikk er utført i tre. Garasjen har leddheisport i stål, enkel bidør.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Det er ikke utført vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

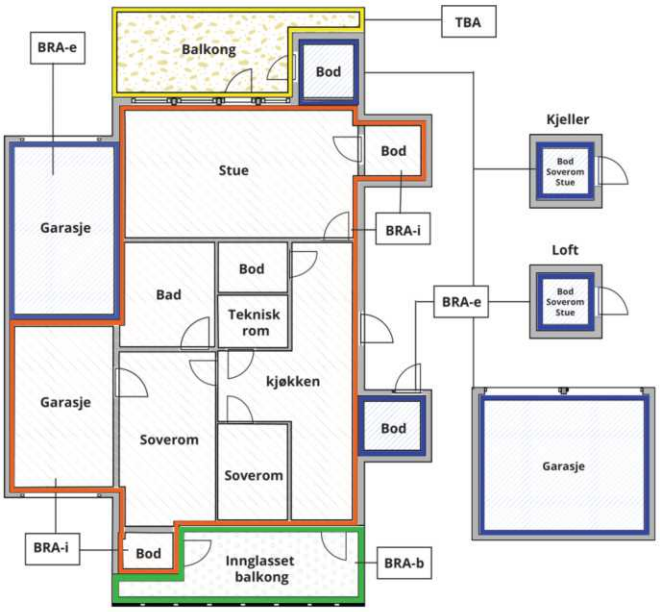
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Borettslagsleilighet i rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	40			40	
1. etasje	42			42	
2. etasje	42			42	16
SUM	**124**				**16**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, bad, bod, trappebod		
1. etasje	Entré m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
2. etasje	Stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 02.03.1956 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradering av elektrisk anlegg, dokumentasjon fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Kirsti Elfvida Bjune	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1006	170		0	4060.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Måkeveien 5F

Hjemmelshaver
Al Stenen Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL STENEN BORETTSLAG	953347970			Bjune Kirsti Elfvida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	06.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	06.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	02.02.2026	
3	04.02.2026	
4	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Enkelte rom og bygningsdeler, som bad og vaskerom, kan i tillegg vurderes opp mot dagens krav/standarder der dette er relevant for funksjon og risiko for skader, særlig fukt.

Forhold knyttet til sikkerhet, som brann, rekkverk og trapper, vurderes og omtales under bygningsdel HMS. Det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold, men eventuelle observasjoner beskrives med anbefaling om videre oppfølging og eventuelle tiltak.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova.

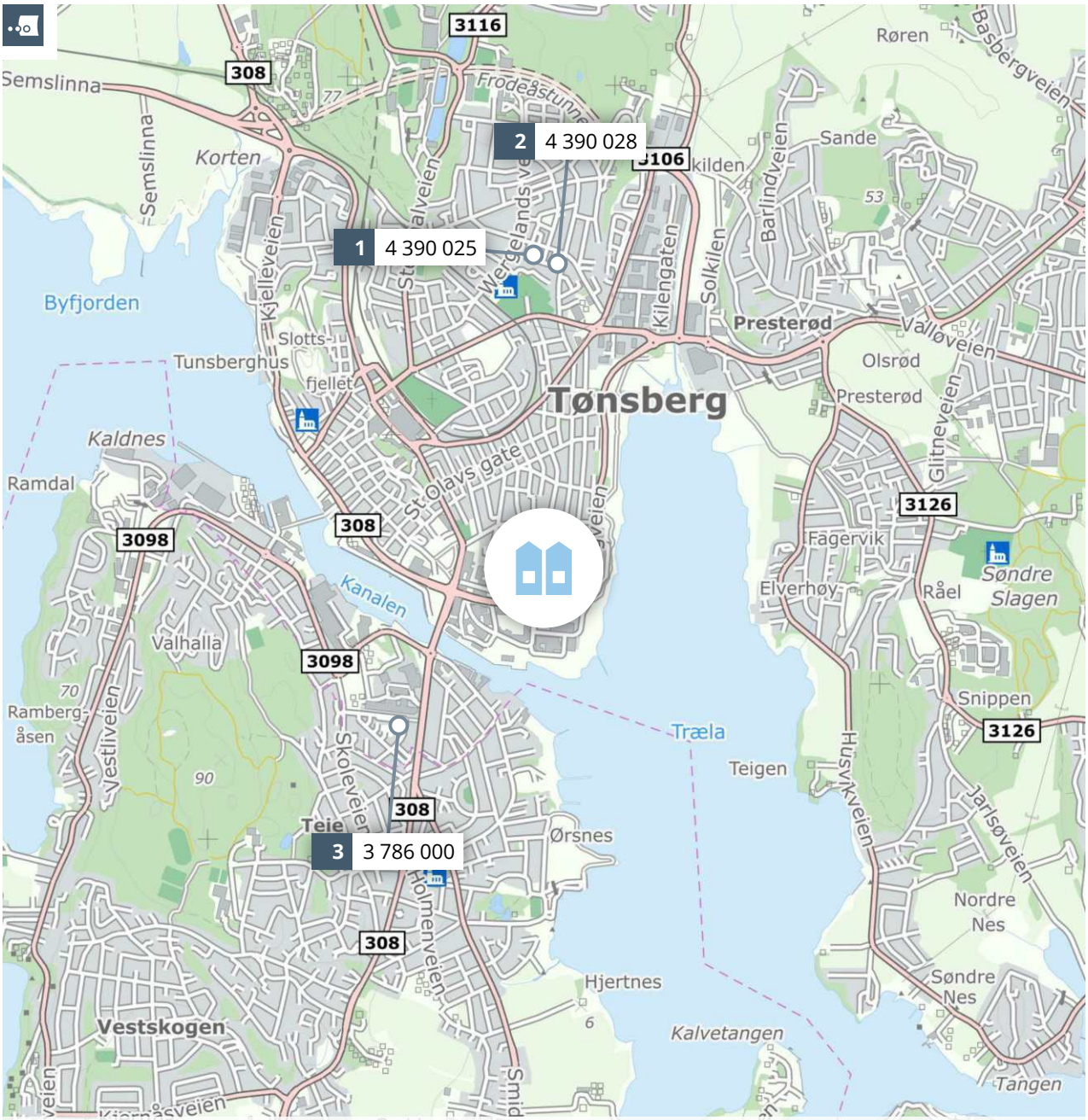
Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen. Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.

Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og nivåforskjeller andre steder kan avvike.

Røranlegg/elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier, og er ikke kontrollert eller målt av autorisert fagperson. Kostnadsestimatene i rapporten er basert på erfaring og faglig skjønn, og faktiske kostnader kan variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun vedTG 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG 2 Boligen er oppført før dagens krav til uavhengig kontroll trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, bygger vurderingen på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Utførelseskvalitet og forventet levetid kan da ikke verifiseres.

Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi. Bildene er illustrasjoner av representative avvik og er ikke en uttømmende oversikt over skjulte feil og mangler.



Meglers verdivurdering

MÅKEVEIEN 5 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 04.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Måkeveien 5 F, 3112 TØNSBERG

Borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1961

GNR 1006 BNR 170 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Træleborg 3

Verdivurdert til

3 590 000

594 941	4 184 941	33 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	20 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	8 500
Formue	25 677
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gyldenløves gate 23 B 102 m² 1955 1 582 m² 3 sov	29.10.2025	3 950 000	**3 925 000**	465 025	4 390 025	**43 039**
2 Severin Kjærs vei 12 138 m² 1955 1 408 m² 3 sov	30.09.2025	3 990 000	**3 925 000**	465 028	4 390 028	**31 812**
3 Cappelens vei 9 A 93 m² 1969 13,5 daa 2 sov	20.06.2024	3 150 000	**3 400 000**	386 000	3 786 000	**40 710**

Velkommen til Måkeveien 5 F – et velholdt og familievennlig rekkehus over tre plan med attraktiv, sentral og sjønær beliggenhet. Her er det kort gangavstand til busstopp, dagligvare, svømmehall, treningssenter og sentrum. Eiendommen byr på velstelte fellesarealer, halvpart av dobbelgarasje, østvendt hage, overbygd og steinbelagt inngangsparti samt vestvendt balkong på ca. 16 kvm med gode solforhold.

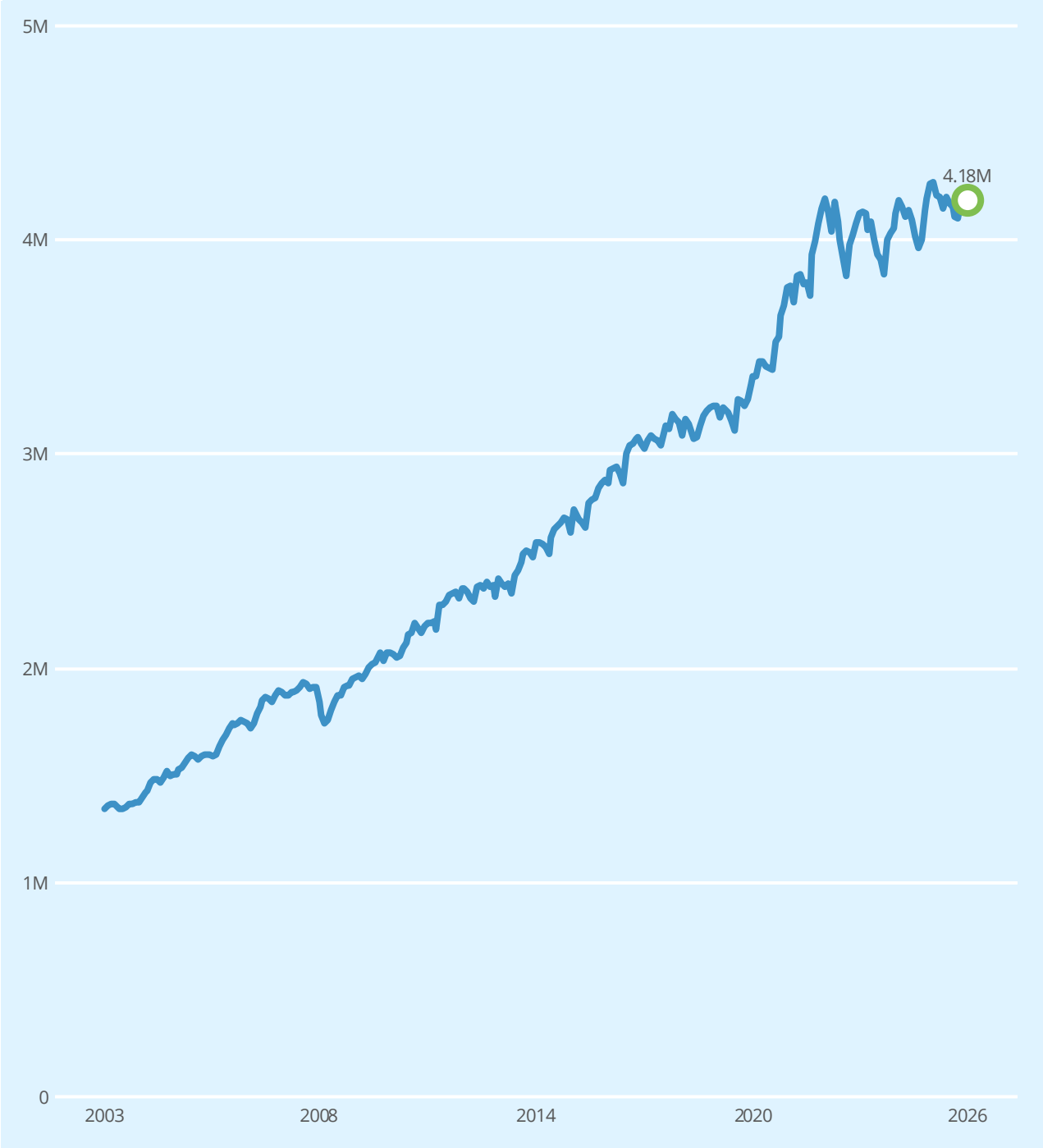
Boligen har en praktisk planløsning og stilrene overflater. Stue og kjøkken danner et luftig allrom med peisovn og god møbleringsfrihet. Svane-kjøkken fra 2012 med integrerte hvitevarer. Videre inneholder boligen kjellerstue, helfliset bad/wc/vaskerom, bad/wc, entré og tre soverom. To soverom har skyvedørsgarderobe, og det er lagringsplass i to kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i TØNSBERG kommune nå

5
rekkehus til salgs

5.4M

5 130 000 Prisantydning i snitt

5.0M

4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Rekkehus solgt i TØNSBERG kommune siste 3 mnd

18
rekkehus solgt

4.6M

4.4M

4 218 000 Prisantydning i snitt

4 067 000 Salgspris i snitt

3.8M

Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 849 TØNSBERG kommune i snitt siste 3 mnd

33 750 Måkeveien 5 F Totalpris 4 184 941

32 981 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250208

Selger 1 navn
Kirsti Elfvida Bjune

Gateadresse
Måkeveien 5F

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3112

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 587769

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 13250208

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sprekk i noen fliser øverst ved taklist i bad ,og ved vindu i kjeller. Da jeg har fliselagt begge bad selv, også fliselagt gulv i kjelleren, finnes det noe "feil" ujevnheter. Svak sprekk i håndvask 1 etg.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad kjeller: Gammel støp ble fjernet i gulv, og det ble lagt nytt gulv, med betong, jern, isopor og plast tetting . Det ble også lagt noen nye nye rør og sluk i 2007. Ny varmtvannstank i 2023 , og ny bryter til varmtvanns tanken. Ny kontakt til vaskemaskin i 2026. Bad 1 etg: Det ble lagt noen nye rør/sluk på bad og støpt nytt gulv og satt opp våtroms plater på veggene i 2010. Byttet armatur på vask og flaske vannlås bad 1.etg i 2021.

Arbeid utført av: Henriksen Røleggerbedrift AS, Murmester Ole A Broen AS, RøleggerGutta AS, Xpert installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt sluk kjeller 2007, nytt sluk 1 etg. bad 2010, og våtroms plater plater på vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Noen nye rør i kjeller til sluk, dusj vask, vegg toalett og vaskemaskin, samt satt opp vegg toalett, sluk dusj og håndvask i 1 etg. Det ble også lagt noen nye rør til vask i kjøkkenøy i 2012, og diverse rørarbeid under kjøkkenvask i 2023. I regi av stenen brl. har det også blitt lagt nye rør ute.

Arbeid utført av: Henriksen Røleggerbedift AS, Jan Roger Birkelund AS RøleggerGutta AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt litt salt utslag på en vegg i kjeller og noe maling nederst ved gulvlist har flasset av. Det er ikke drenert foran eller bak huset. Fikk i år spyle teknikk til å spyle rør fra nedløp/takrenne, syntes det ble bedre etter det.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da huset er fra 1961, går jeg utfra at det kan være litt skjevhet rundt omkring, noe skjevt tak på et av soverommene. Litt ujevnt tak i yttergang. Noen riper i glassdør på vedovn, ripe/skade på en av skyvedørene i et soverom.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt noen små svarte maur (sukkermaur) på badet i kjeller på vår, sommeren

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: har sett noen få insekter som jeg tror er skjeggkre , har ikke fått bekreftet det med sikkerhet

Document reference: 13250208

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	bryter bad kjeller 2023, ny stikk til vaskemaskin kjeller, byttet 2 nye stikk i 2 etg, sett over ELanlegg i 2026, se neste punkt.
Arbeid utført av	Xpert Installasjon AS, LAUGSTOL AS

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

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sett over EL.anlegg. Sikringsskap byttet kurs 1-4 med nye jordfeilautomater og fjernet jordfeilvarsler. Oppdatert kursliste, skrudd opp noen punkter og sjekket over koblinger. (Alt ser bra ut) Kontinuitets målt alle jordpunkter. Byttet stikk vaskemaskin og 2 stikk ved tv i 2 etg. Lagt opp jording til koblingsboks, lys kjøkken. Funnet hovedjord som kom utenifra, utjevnet hovedvannledning og opp til sikringsskap. (ser ellers oversiktlig og bra ut) Dette ble gjort i 2026. Dok. ligger i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vennetjeneste av elektriker: diverse elektriker arbeid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygningen og garasjen med alt det elektriske og kurs, er i regi av Stenen brl.
Arbeid utført av	?

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	fra vaskerom til bad i kjeller, satt inn større" rømnings" vinduer og fastmontert "trapp/krakk" under det ene vinduet i kjellerstue. Utvidet bad i gang ca. 1x1 meter, i 1 etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av stenen brl.

21.1 Radonmåling

År	2023
Verdi	Årsverdier på 39 Bq i stue og 38 Bq i soverom (under tiltaksgrensa)

Document reference: 13250208

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250208

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250208

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsti Elfvida Bjune	ff986ce0d5f813192e25fd1647352b1fd740f93e	02.02.2026 10:31:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250208

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Måkeveien 5F, 3112 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265992**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162139339**
Gårdsnummer **1006**	Bruksnummer **170**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **278,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 431 kWh**



Måkeveien 5F, 3112 TØNSBERG

Detaljering

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

Måkeveien 5F, 3112 TØNSBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Siri Graf Stenberg
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 13250208 . Vår ref.: 3133-1-14 Dato: 19.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	STENEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	953347970
Andelseier:	Bjune, Kirsti Elfvida
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Måkeveien 5 F, 3112 TØNSBERG
Andelsnummer:	14
Gnr.	1006
Bnr.	170

Borettsinnskudd: Kr. 12 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 587769.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har avtale med Viken Fiber/Altibox. Avtalen inneholder TV-basispakke (23 kanaler) og internett (1 mbps/1 mbps). Avtalen er inkludert i felleskostnader. Andelseier kan selv bestille tillegg i avtalen. Leverandør fakturerer tillegg direkte til andelseier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207637386
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	9 557 974,00
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnad	8 000,00	8 500,00 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	327,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 022,-
Annen formue:	20 490,-
Gjeld:	636 526,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207637386
Restsaldo:	597 376,39
Kapitalkostnader:	3 838,46
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 597 376,39-, 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 Fred-Arne Østrem pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no eller telefon: 33 30 94 73.

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/Ronny Standnes-Ellstrøm, e-post: stenen@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3133
AL STENEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL STENEN 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:
26. mai 2025 kl. 19:00, Træleborg skole.

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.

Allmøte
Allmøte først fra kl 19.00 – 19.30

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. IN-ordning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i AL STENEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] 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.

Vedlegg

1. 3133 Stenen Borettslag.pdf
2. 3133 Årsregnskap 2024 sign.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

Sak 7

IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Melding til **Styret** om **Generalforsamling**

Sak til Generalforsamling:

Foreslår at generalforsamlig tar en avstemming på interessen for IN-ordning. Med en IN-ordning står alle fritt til selv å betale ned deler eller hele fellesgjelden slik at felleskostnadene reduseres. Det blir opp til den enkelte å benytte seg av ordningen.

Hvis interesse, bes styret undersøke om en slik ordning godkjennes av banken og deretter fremme forslaget på nytt i Generalforsamling. Da kreves det alminnelig flertall av angitte stemmer for å få forslaget vedtatt.

Kostnad for borettslaget:

Etablering: kr 35 000,-

Årlig kostnad: kr 500,- pr bolig = kr 8 000,-

Melding fra:
Sidsel Ekeberg, eier

Leilighetsnr. 11 - Andelsnr. 11
Måkeveien 5 C

913 24 503

ekesis@hotmail.com

Forslag til vedtak
Styret undersøker om dette er aktuelt å gå videre med

Vedlegg
3. IN-Brosjyre.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
se vedlegg

Roller og kandidater

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

- Ronny Standnes Ellstrøm

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

- Lene Agnete Nilsen
- Sarina Elisabeth Ekelund

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

- Jørn Steihaug
- Rune Fredriksen

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

- Jørn Steihaug
- Rune Fredriksen

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN FORSLAG _2025.pdf

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:

- Rune Fredriksen

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

- Sidsel Ekeberg

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder Ruth Wegger Måkeveien 5E

Styremedlem Kristian Gihlemoen Måkeveien 3B

Styremedlem Rune Fredriksen Måkeveien 3H

Varamedlem Jørn Steihaug Måkeveien 5E

Varamedlem Ronny Standnes Elstrøm Måkeveien 5B

Delegat til generalforsamlingen i OBOS

Delegat

Anette Werkland 3G

Varadelegert

Ruth Wegger 5E

Valgkomiteen

Mathilde Hansen 3E

Sidsel Ekeberg 5C

Styrets medlemmer består av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Stenen Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Stenen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953347970, og ligger i Tønsberg kommune med følgende adresse:

Måkeveien 3 ,5

Gårds- og bruksnummer:

1006 170

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.

Borettslaget driver ikke med forsikrings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Stenen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i 3133 Stenen BRL har etter generalforsamlingen 27/5-30/5-24 avholdt 4 møter i 2024/25.

Styret har utført vanlig styrearbeid. Det har vært en del kontakt og avgjørelser via mail, som så har blitt formelt godkjent på styremøtene. Styret var ikke fornøyd med gjennomføringen av avtalen med Norsk Brannvern. Vi fikk terminert avtalen (den gjaldt ut 2026 – totalt 3 år), og slapp med å betale kun 50% av inngått avtalebeløp. Styret har hatt stort søkelys på økonomien som er meget anstrengt.

Kommunikasjon utført via hjemmeside: www.vibbo.no/stenen til de som har samtykket til digital kommunikasjon (alle har samtykket).

Økonomien i Stenen BRL er fortsatt anstrengt og resultatet for 2024 ble – 28.000 kr, selv med stram kostnadsstyring. Betydelige renteøkninger gjorde stort utslag for oss. Styret valgte å øke felleskostnadene med 600, - pr mnd, og har ellers lagt nok et stramt kostnadsbudjett for 2025. Det er fortsatt stor usikkerhet mht. renteutviklingen i 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventende økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1 420 800

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 675.637

Resultat

Årets resultat på kr 174.058 fremkommer i resultatregnskapet og foreslåes overført egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr. 31.12.24 kr 295.752 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,5% fra 1. Januar 2025, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenen Borettslag.

Lån

Stenen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt as rente - pr.31.12.24 – 5,85%

Ny renteendring fra 22.04.25 – 5,70% - effektiv 5,86%.

Det er fortsatt stor usikkerhet om det blir rentenedgang i løpet av 2025. Dette bidrar til at lagets økonomi fortsatt er meget stram, og vi fortsetter å tære på likviditeten. Det kan ikke fortsette.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr.01.01.25)

Driftskonto 0,55% p.a – endret til 0,40% fra 22.04.25

Sparekonto 3,4 % p.a – endret til 3,55% fra 22.04.25

Miljøkonto 3,55% p.a – endret til 3,80% fra 22.04.25

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. Andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Styret har lite handlingsrom utover faste kostnader.

Felleskostnader: 8 000,-

Renter/avdrag: 4.100,- 51,2%

Kommunale avg.: 1.600,- 20,0%

Forsikring: 600,- 7,5%

TV/internett: 520,- 6,5%

Forretningsfører: 380,- 4,8%

Feste avg. 225,- 2,8%

Rest disponibelt 575,- 7,2%

Nåværende felleskostnader vil i følge budsjettet ikke opprettholde borettslagets disponible midler.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL STENEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL STENEN 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: J53QA-0LG73-KS78X-QFSGX-5QKLL-AKFE0

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-28 14:15:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: J53QA-0LG73-KS78X-QFSGX-5QKLL-AKFE0

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.

AL STENEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 347 970, KUNDENR. 3133

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.		**324 161**	**416 949**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		174 058	123 593
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-201 535	-215 859
Innsk. øremerk. bankkto		-932	-522
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-28 409**	**-92 788**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**295 752**	**324 161**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	298 870	389 534
Kortsiktig gjeld	-3 118	-65 373
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**295 752**	**324 161**

Transaksjon 09222115557545137854 Signert RW, RBF, KG

AL STENEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 347 970, KUNDENR. 3133

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 420 800	1 296 000	1 421 000	1 536 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 420 800**	**1 296 000**	**1 421 000**	**1 536 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 258	-6 083	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-70 165	-66 635	-70 000	-73 700
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	6	-21 374	-80 638	-55 000	-25 000
Forsikringer		-106 046	-87 386	-96 000	-115 000
Festeavgift		-43 000	-43 000	-43 000	-43 000
Kommunale avgifter	7	-278 058	-247 728	-270 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 888	-89 408	-95 000	-99 600
Andre driftskostnader	8	-20 418	-16 069	-22 200	-27 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-675 637**	**-674 378**	**-694 630**	**-747 630**
DRIFTSRESULTAT		**745 163**	**621 622**	**726 370**	**788 370**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 229	4 232	0	0
Finanskostnader	10	-576 334	-502 261	-588 000	-566 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-571 105**	**-498 029**	**-588 000**	**-566 000**
ÅRSRESULTAT		**174 058**	**123 593**	**138 370**	**222 370**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		174 058	123 593		

Transaksjon 09222115557545137854 Signert RW, RBF, KG

AL STENEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 347 970, KUNDENR. 3133

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 094 400	2 094 400
Miljøbankkonto, øremerket		28 964	24 622
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 123 364**	**2 119 022**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		206 403	300 293
Sparekonto OBOS-banken		92 468	89 242
SUM OMLØPSMIDLER		**298 870**	**389 534**
SUM EIENDELER		**2 422 235**	**2 508 556**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	12	-7 562 687	-7 736 745
SUM EGENKAPITAL		**-7 561 087**	**-7 735 145**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 754 378	9 955 913
Borettsinnskudd	14	198 400	198 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	27 425	24 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 980 203**	**10 178 328**
KORTSIKTIG GJELD			
Påløpte renter		3 118	49 824
Påløpte avdrag		0	15 549
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 118**	**65 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 422 235**	**2 508 556**
Pantstillelse	16	11 868 400	11 868 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27. 4 .2025
Styret i AL Stenen Borettslag

Ruth Sophie Wegger /s/ Rune Beck Fredriksen /s/ Kristian Gihlemoen /s/

Transaksjon 09222115557545137854 Signert RW, RBF, KG

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	1 420 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 420 800**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 258.

Transaksjon 09222115557545137854 Signert RW, RBF, KG

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-6 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 005
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 813
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-21 374**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-278 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-278 058**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-17 939
Andre fremmede tjenester	-372
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-20 418**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 071
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 158
SUM FINANSINNTEKTER	**5 229**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-576 334
SUM FINANSKOSTNADER	**-576 334**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	2 094 400
SUM BYGNINGER	**2 094 400**

Gnr.1006/bnr.170
Tomten er festet
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557545137854 Signert RW, RBF, KG

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt as
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-11 668 727	
Nedbetalt tidligere	1 712 814	
Nedbetalt i år	201 535	
		-9 754 378
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 754 378**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-198 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-198 400**

NOTE: 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-27 425
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-27 425**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	198 400
Pantelån	9 754 378
TOTALT	**9 952 778**

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

Bygninger	2 094 400
TOTALT	**2 094 400**

Transaksjon 09222115557545137854 Signert RW, RBF, KG

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



IN-Ordningen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

① **Hva innebærer IN-ordningen?**
Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver.
Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

② **Forutsetninger for IN-ordningen**
- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

③ **Avtaler som må signeres**
- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

④ **Innbetaling fra andelseier**
- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

⑤ **Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen**
Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

⑥ **Kostnader for å tiltre ordningen**
Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

3133 Stenen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreverv på valg:

Som styreleder foreslås:
- Ronny Standnes Ellstrøm - Måkeveien 3b (velges for 1 år)

(*Ruth ble valgt for 1 år og dermed velges Ronny for resten av hennes periode*)

Som styremedlem foreslås:
- Sarina Elisabeth Ekelund - Måkeveien 3A (velges for 2 år)
- Lene Agnete Nilsen - Måkeveien 3F (velges for 2 år)

Som varamedlemmer foreslås:
- Rune Fredriksen - Måkeveien 3H (velges for 1 år)
- Jørn Steihaug - Måkeveien 5E (velges for 1 år)

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
- Rune Fredriksen (velges for 1 år)

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
- Sidsel Ekeberg (velges for 1 år)

Det foreslås at vara trer inn som valgkomité:
- Rune Fredriksen (velges for 1 år)
- Jørn Steihaug (velges for 1 år)

Tønsberg, 09.04.2025

I valgkomiteen for Stenen Borettslag:

Sidsel Ekeberg Mathilde Hansen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 3133 **Selskapsnavn:** AL STENEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AL STENEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953347970
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 19:00, Træleborg skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Ruth Wegner 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 Ronny Standnes-Ellstrøm foreslått. Som protokollvitner ble Jørn Steihaug og Siri Bjørnson 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.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 (ref. budsjett)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.
> ✓ **Vedtatt.**

7. IN-ordning

Melding til **Styret** om **Generalforsamling**

Sak til Generalforsamling:

Foreslår at generalforsamlig tar en avstemming på interessen for IN-ordning. Med en IN-ordning står alle fritt til selv å betale ned deler eller hele fellesgjelden slik at felleskostnadene reduseres. Det blir opp til den enkelte å benytte seg av ordningen.

Hvis interesse, bes styret undersøke om en slik ordning godkjennes av banken og deretter fremme forslaget på nytt i Generalforsamling. Da kreves det alminnelig flertall av angitte stemmer for å få forslaget vedtatt.

Kostnad for borettslaget:

Etablering: kr 35 000,-

Årlig kostnad: kr 500,- pr bolig = kr 8 000,-

Melding fra:
Sidsel Ekeberg, eier

Leilighetsnr. 11 - Andelsnr. 11
Måkeveien 5 C

913 24 503

ekesis@hotmail.com

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker om dette er aktuelt å gå videre med
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
se vedlegg

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Standnes Ellstrøm

Følgende stilte til valg:
Ronny Standnes Ellstrøm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sarina Elisabeth Kristiansen
Lene Agnete Nilsen

Følgende stilte til valg:
Sarina Elisabeth Kristiansen
Lene Agnete Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Fredriksen
Jørn Steihaug

Følgende stilte til valg:
Rune Fredriksen
Jørn Steihaug

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Fredriksen
Jørn Steihaug

Følgende stilte til valg:
Rune Fredriksen
Jørn Steihaug

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Fredriksen

Følgende stilte til valg:
Rune Fredriksen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sidsel Ekeberg

Følgende stilte til valg:
Sidsel Ekeberg

protokollen er signert av:

møteleder: Ruth Wegger /s/

protokollfører: Ronny Standnes-Ellstrøm /s/

protokollvitne: Jørn Steihaug /s/

protokollvitne: Siri Bjørnson /s/

Vedtekter for Stenen Borettslag

For Stenen borettslag org nr 953347970
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. november 1960, med endringer vedtatt på generalforsamlinger 6. mai 1995, 9. mai 2005, 7. mai 2013, 2.mars 2020 og sist endret 26.april.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stenen 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 17.04.2010, tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(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 kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet 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.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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 vask, 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 borettslage
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(9) Ved installasjon av varmepumper må det søkes styret. Gjeldende søknads-skjema utarbeidet av styret skal benyttes.

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.

(2) 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, samt 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.

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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.

DATO: 2. MARS 2020

HUSORDENSREGLER

FOR

STENEN BORETTSLAG

Hvordan skape hygge og trivsel i borettslaget vårt?

Hver enkelt beboer kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leilighetene brukes slik at det ikke sjenerer andre. Her er noen enkle regler som alle må følge for å bidra til å sikre hver og en ro, orden og hygge rundt hjemmet.

=:=:=:

Det er ikke tillatt å ha campingvogn/tilhenger/båt i vinteropplag på borettslagets eiendom, inkl. området utenfor egen leilighet.

Garasjedøren skal være lukket og låst, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

EL-BIL:

Leiligheter hvor beboere disponerer bil som trenger lading, må for egen kostnad installere godkjent el-bil lader. Dette er for å redusere brannfare ved ladning fra Schuko-kontakt. Det ligger et rødt farget trekkerør mellom garasje og hus som gjør dette enklere.

BRUK AV TØRKESTATIV UTE:
Klesvask må ikke henges ut på helligdager og offentlige høytidsdager.
Klesvask må heller ikke henges ut den dagen søppeldunkene tømmes.

SØPPEL:
Alle må være bevisst kildesortering - se egne regler fra VESAR.
Alle er ansvarlig for at avfallsdunkene blir rengjort med jevne mellomrom.

VANN OG SANITÆRANLEGG:
Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Alt annet kan medføre tilstopping, noe som medfører unødvendig store utgifter for laget. I påviselige tilfeller kan utgiftene da belastes den som har forårsaket tilstoppingen.

Utekran må stenges og tømmes for vann i god tid før frosten kommer. De skal stå åpne under hele vinteren.

Leiligheten må være tilstrekkelig oppvarmet slik at ikke vann i ledninger fryser.

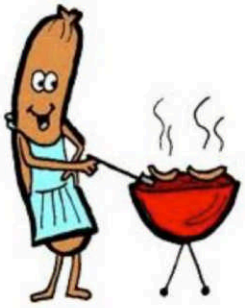
Vasker og sluk må rengjøres med avløpsrens regelmessig slik at ikke avløpsrørene tilstoppes.

Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes mislighold er beboers eget ansvar.

LAGETS EIENDELER:
Utstyr som finnes i uteboden kan fritt brukes av alle. Husk at fellesutstyr må behandles forsiktig!

HUSDYR:
Andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige andelseierne. Det må søkes styret i hvert enkelt tilfelle og dyreeier må underskrive en kontrakt som er forpliktende i forhold til regler for husdyrhold i laget.

⇒ **FOR ØVRIG HENVISES DET TIL VÅRE VEDTEKTER.**





BRUK AV GASSGRILL:

Trygg bruk av gass:

> Steng alltid beholderen etter bruk

> Sjekk slanger og utstyr regelmessig for lekkasje

> Slanger anbefales å byttes hvert 3. år.

> Sett ikke beholderen rett under gassgrillen, temperaturen på beholderens overflate må ikke overstige 40° C

> Sett ikke beholderen i direkte sol

> Bruk kun slanger for LPG/propan. Sprukne eller defekte slanger må skiftes straks. Største lovlige slangelengde er 1,5 meter. Bruk slangeklemmer

> Steng for gassen ved beholderen og bring om mulig beholderen til et trygt sted
dersom det oppstår brann

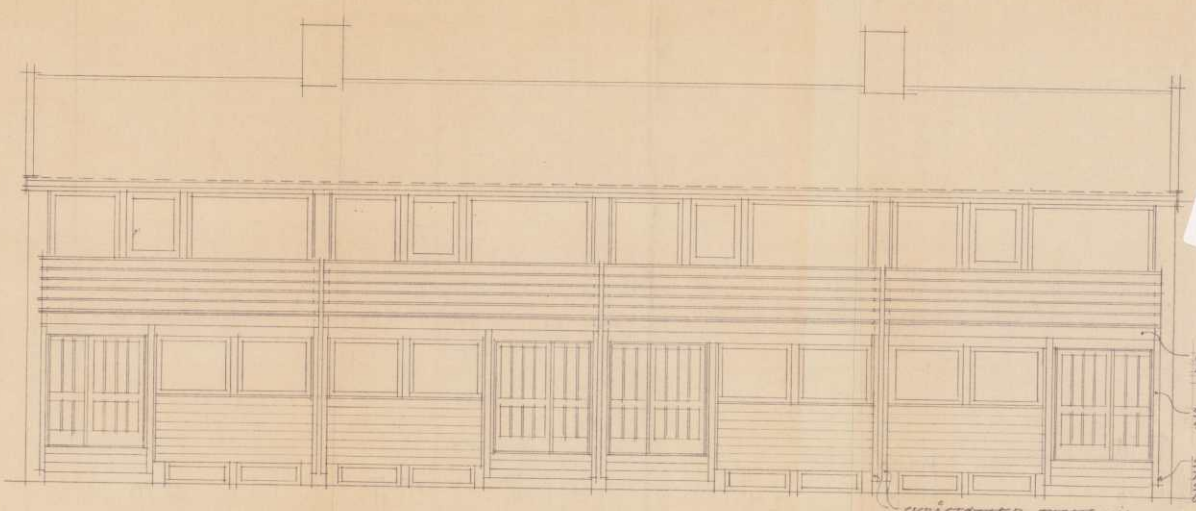


TRYGG OPPBEVARING AV GASS:

- > Lagre maks to 11 kg beholdere over bakkenivå i hus og garasje
- > Det er forbudt å lagre gass, uansett størrelse på beholder, i kjeller og på loft
- > Gassbeholderen skal alltid transporteres og lagres stående
- > Propanbeholdere skal alltid stå oppreist, og må aldri utsettes for unormal oppvarming eller sterk solvarme
- > Vær på vakt mot propanlekkasjer. Gass som lekker ut kan gjøre lufta eksplosjonsfarlig og kan antennes av for eksempel åpen ild, glødende tobakk eller elektrisk gnist.
- > Finn eventuelle lekkasje snarest mulig ved å pensle konsentrert såpevann på slanger og rørforbindelser. Når gasstrykket settes på vil såpebobler danne seg på lekkasjestedet. Evt. kan gass slangen kontrolleres ved å bøyes 180°. Hvis du da kan se bitte små brudd i slangen må den byttes.
- > Det bør benyttes et separat, frittstående lagerskur med låsbar dør til oppbevaringen, evt i garasjen.
- > Hvis gassen oppbevares i garasje eller bod er det fint at det merkes med "gass under trykk" på utsiden.



HUSK:
VIS HENSYN
og
PASS PÅ VIND-RETNINGEN!

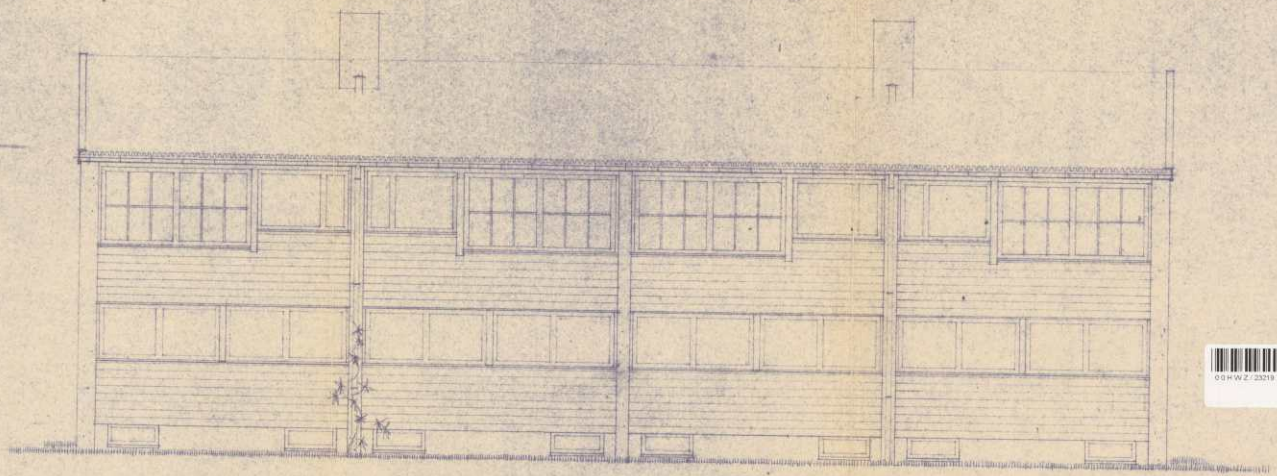


INNGANGSFASADE

GODKJENT
Bygningsrådet i Tønsberg
den 25-5-87 Jnr. R 68/87

STEN BORETTSLAG MÅKEVEIEN
FORSLAG TIL BALKONG, M = 1:50

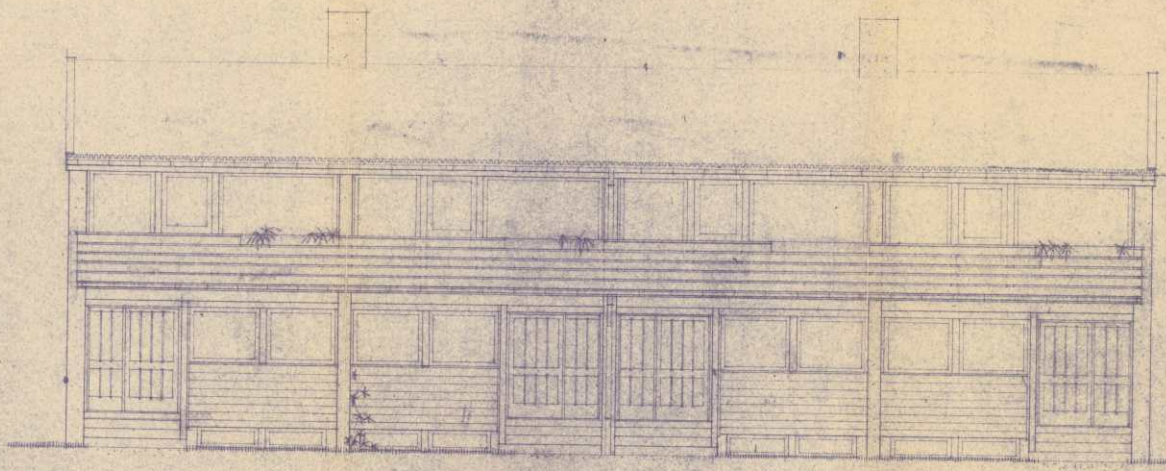
Bygn. anm. nr. 176
19 64



BAKFASADE.

ENGELHOLMS BOSTEDSLAG. A/L	8/2-66.
RADHUS TYPE K.	M. 1:50
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND ARKITEKTER M.N.A.L.	145.006.

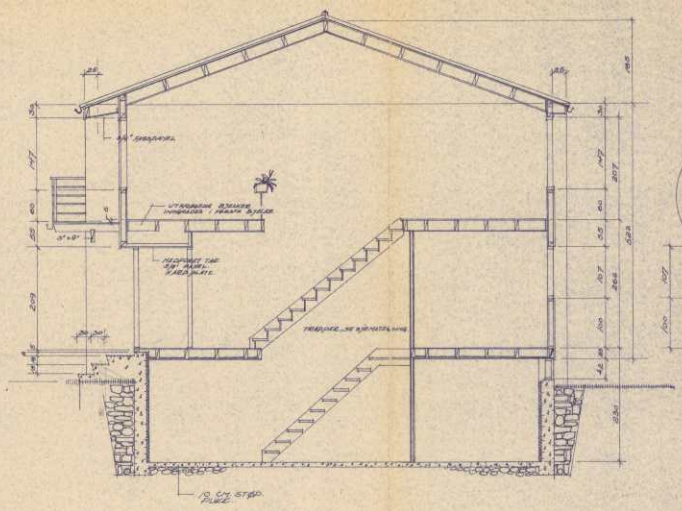
Bygn. anm. nr. 176
1960



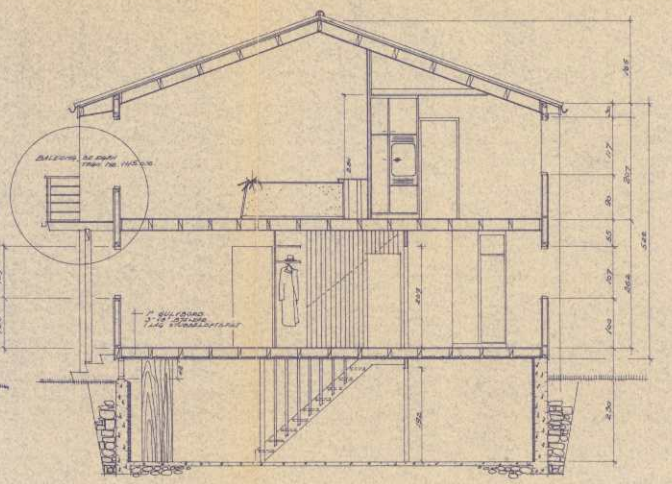
INNGANGSFASADE

DYGEFJORDEN BOLIGLAG i/l	24/2-60
REKKEHUS TYPE K.	1:50
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND ARKITEKTER M.N.A.L.	145.005

Bygn. anm. nr. 174/1960



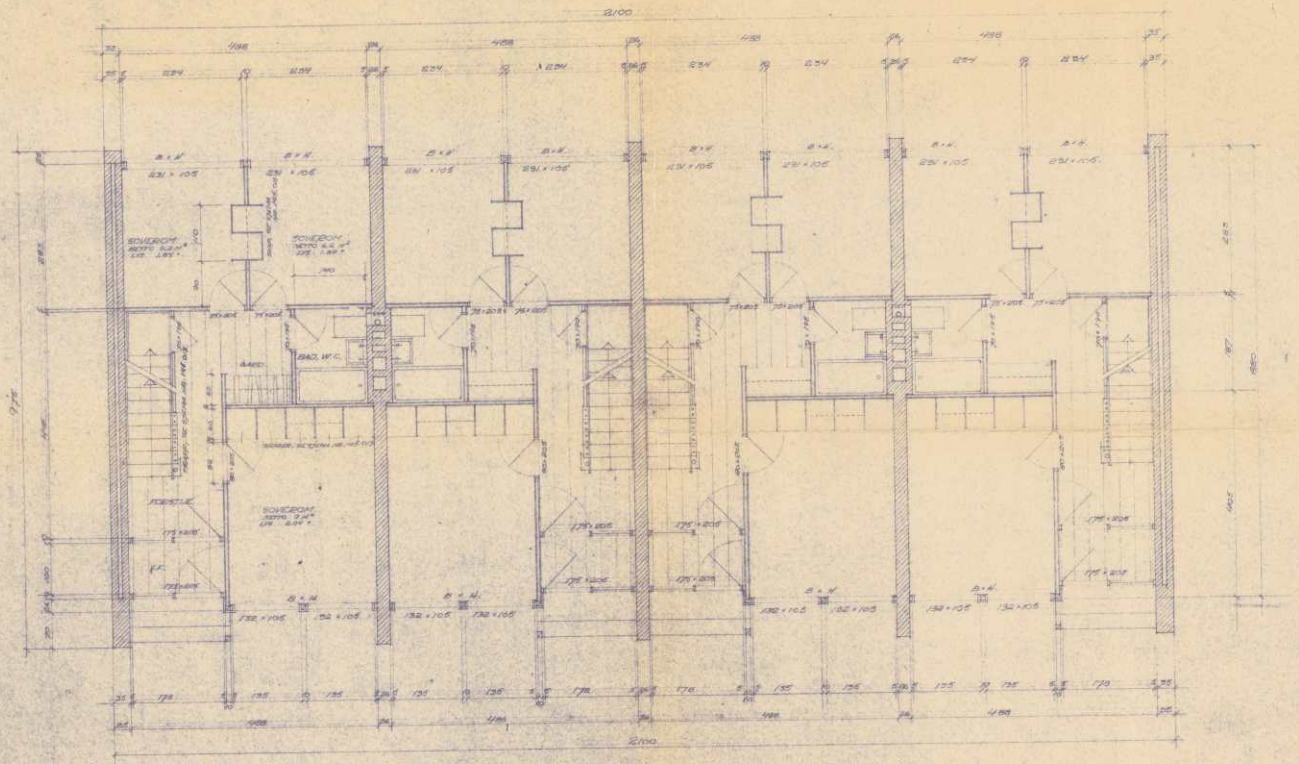
SNITT GJ. TRAPPELØP.



SNITT GJ. KJØKKEN.

REKKEHUS TYPE K.	5/3 - 56.
MED TRESKILLERE.	1:50
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND ARKITEKTER M.N.A.L.	145.004

Bygn. anm. nr. 174/1960



PLAN 4. ETASJE.

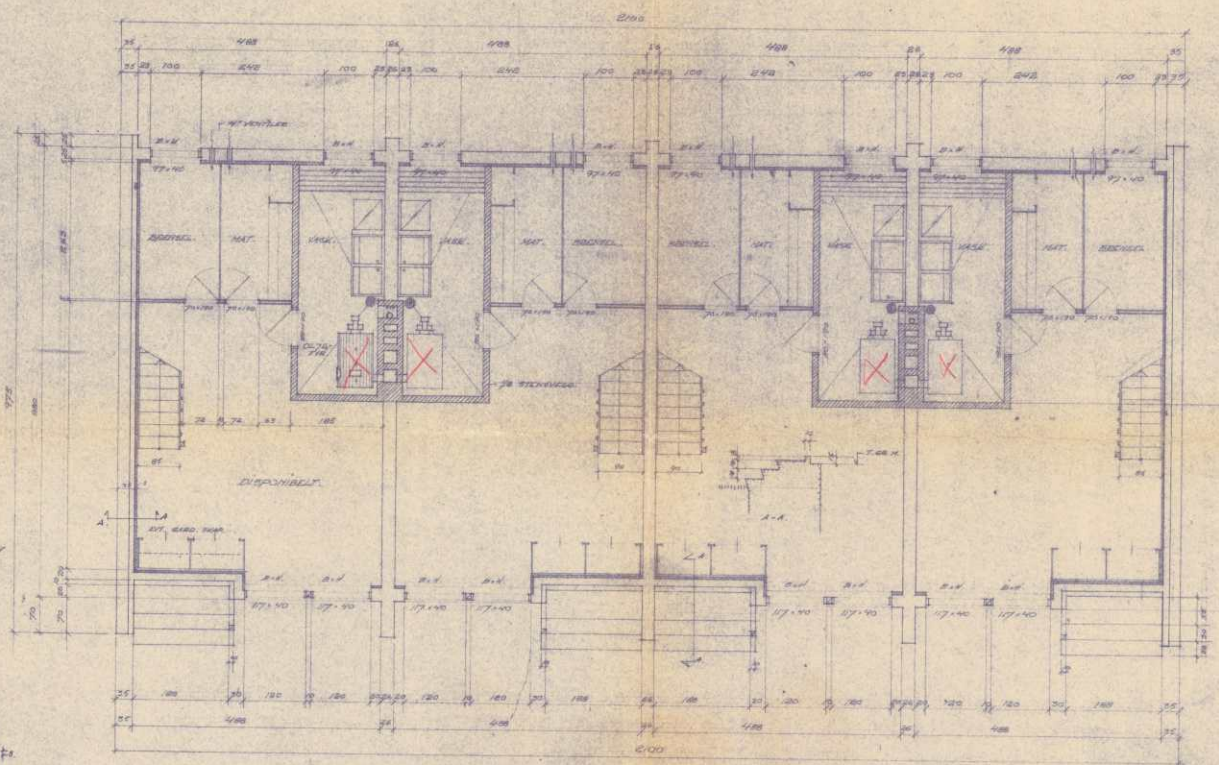
~~FYGLEFJORDETS BOLIGLAG A/L~~

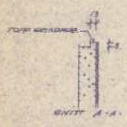
BEBYGGELSE, TYPE K.

EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND
ARKITEKTER M.N.A.L.

TEGNET 7/8-60
MÅLT
MÅL 1:100
145.001

Bygn. anm. nr. 176
19 60

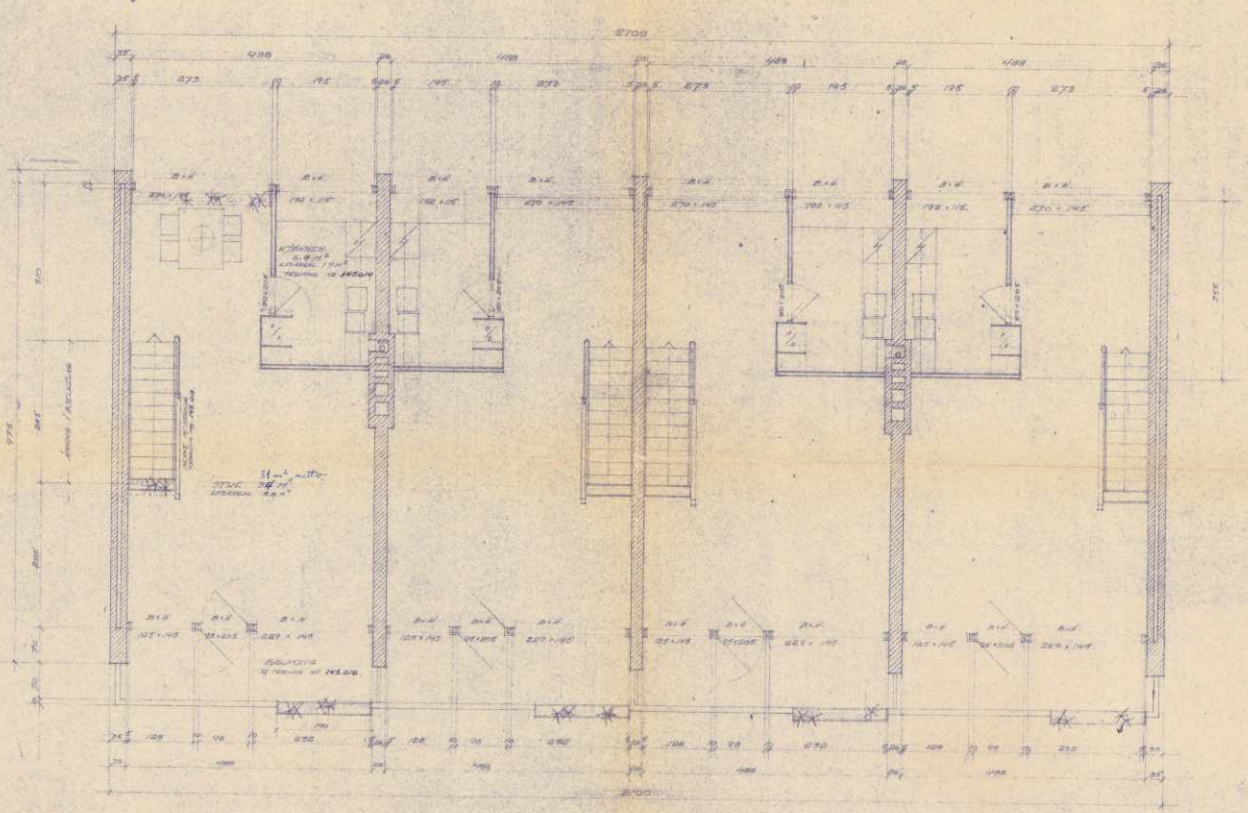




KJELLERPLAN.

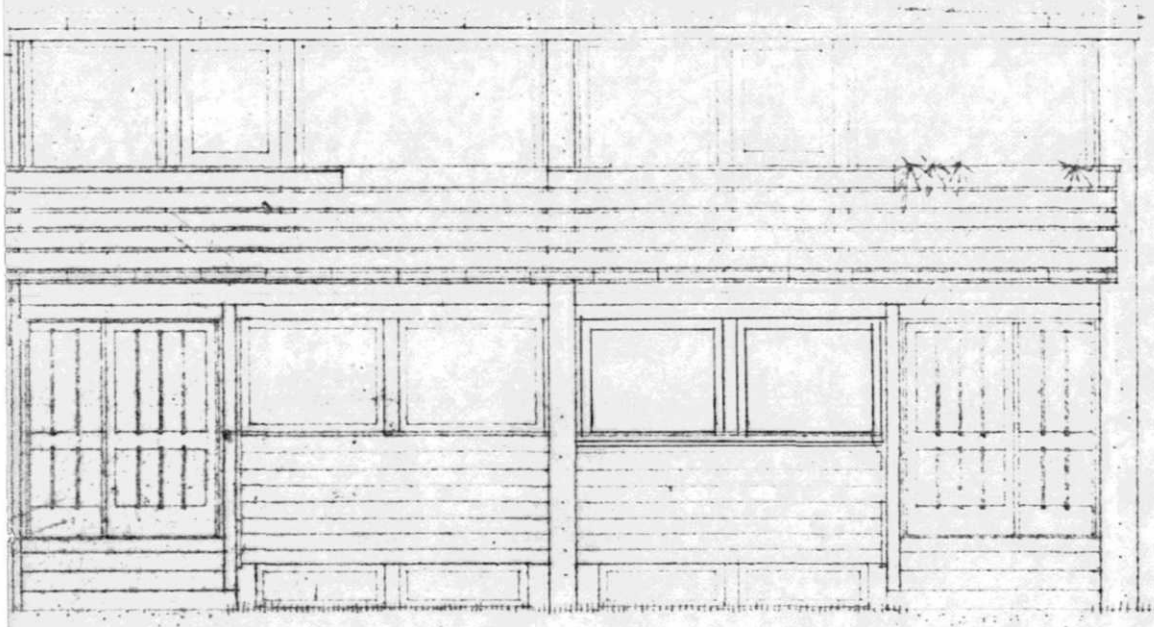
ENGERTORDETS BORETTSLAG A/L	3/3-60
EEKRHUS TYPE K.	M. 1:50
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJØLAND ARKITEKTER M.N.A.L.	146.003.

Bygn. anm. nr. 176
1960



PLAN 2. ETASJE.

ENGERTORDETS BORETTSLAG A/L	DATO 8/8-60
REKKEHUS. TYPE K.	M 1:50.
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND ARKITEKTER M.N.A.L.	145.002



Bygn. sjef. i Tønsberg
11 JUN 1979
Mottatt:
Arkivnr.: Ref. sak 18/6.79
mr. 135
J.nr. 39/1979.

NB!

FASADE.

00HX5/23225
Geomatikk

EYGERJORDETS BORETTSLAG. - 7 -

REKKEHUS TYPE K.

EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND
ARKITEKTER M.N.A.L.

4 27 6 55

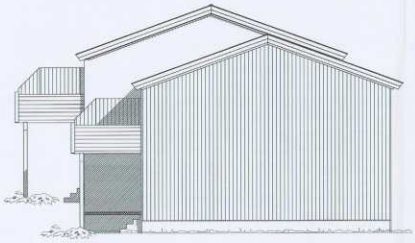
M. 1:50

145.005



fasade mot vest





fasade mot syd



fasade mot nord

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 22.04.08 DFUG sak 149/08

foreløpig tegning

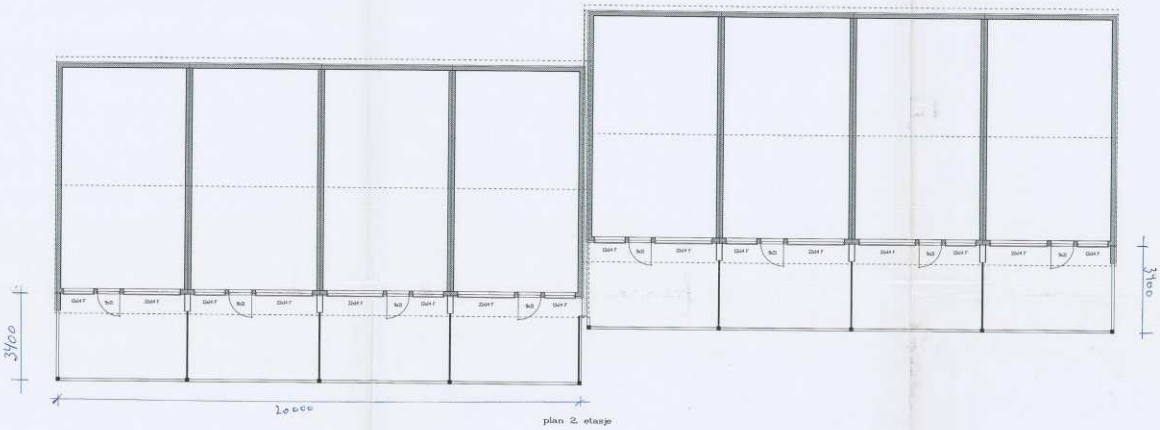
Balkonger

IND.	DATO	KORR.

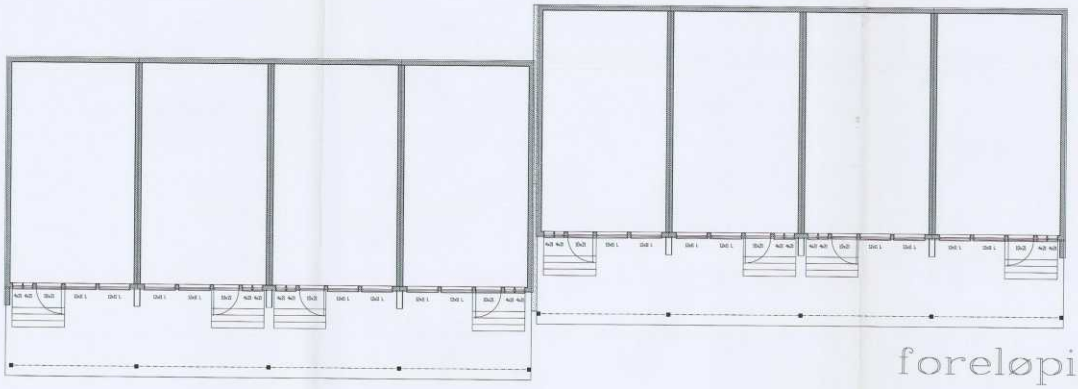
TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor
Pb 56, 3107 Sem
Tlf. 33 34 77 93
Faks 33 31 97 35
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

Tiltakets: Stenen Borettslag	
Byggendr.: Måkeveien 3, 5	Tegn.: Fasader
Kommune: Tønsberg	
Gnr.: 1006 Brn.: 170 Mål: 100	Saksnr.: 8156
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 11.04.2008 Signs: TV

0 4 A M X / 200409
1006/170/0/0 2008 6 - Tegninger
bra/Arkiv Tønsberg



plan 2. etasje



plan 1. etasje

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 22.04.08 DFUB-sak 149/08

foreløpig tegning

Balkonger

IND.	DATO	KORR.:

TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor
Pb. 66, 3907 Sem
Tlf. 33 04 77 60
Faks 33 01 07 33
©Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

Tiltaksh.: Stenen Borettslag	
Byggeadr.: Måkeveien 3, 5	Tegn.:
Kommune: Tønsberg	Planer og snitt
Gnr.: 1006 Bnr.: 170 Mål: 100	Seksnr.: 8156
Arkitekt: A-Tre Konsult as | Dato: 11.04.2008 | Sign.: TV	

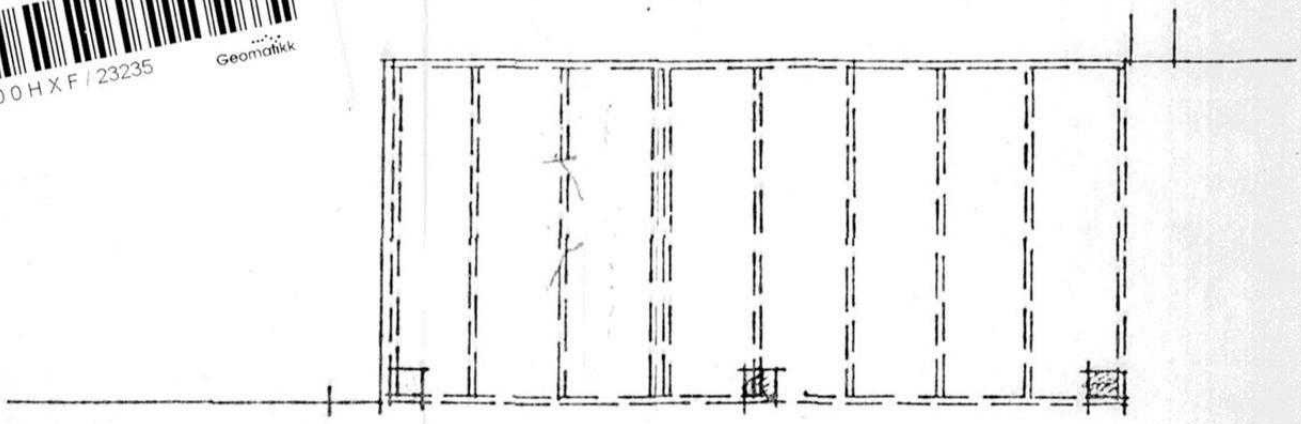
Bygn. sjef. i Tønsberg
4 DES 1984
Mottatt:
Arkivert

TERRASSEDØR IHT
OPPR. TEGNING
95 × 205 (KARM M.



OPPRISS M/ NY TERRASSEDØR.
SNITT GJM TERRASSE

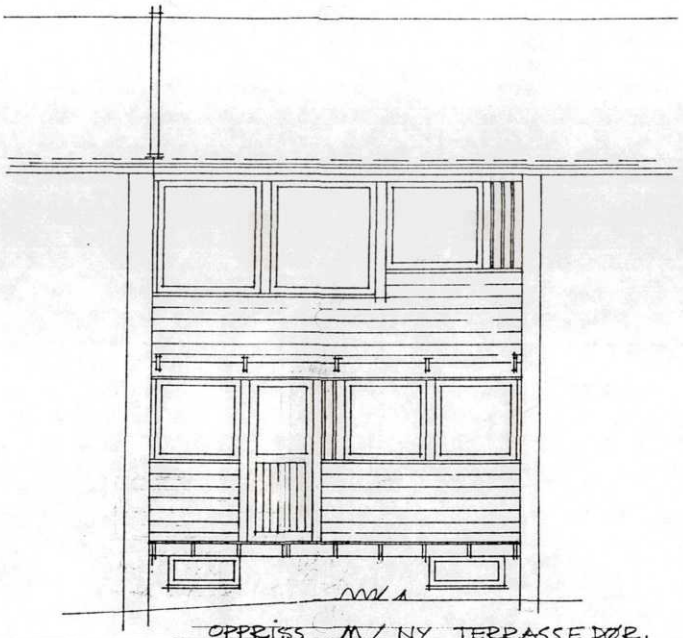
00HXF/23235 Geomatikk



PLAN AV BJELKELAG
OG PILARER

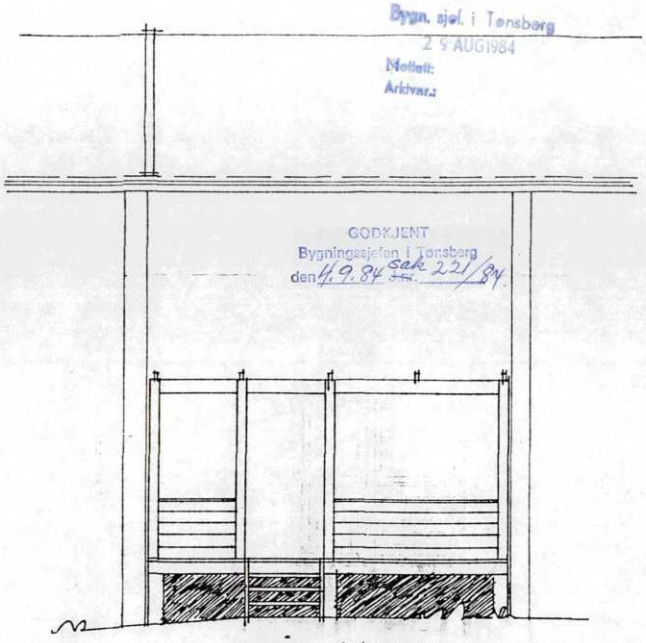
1:50

Bygn. sjef. i Tønsberg
2 5 AUG 1984
Mottatt:
Arkivnr.:

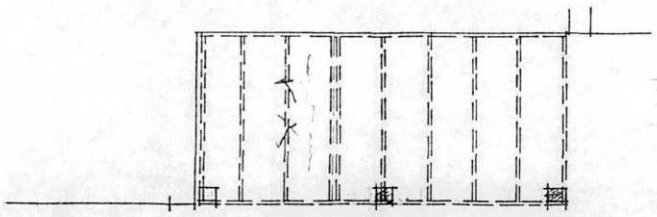


OPPRISS M/ NY TERRASSEDØR,
SNITT GJM TERRASSE

GODKJENT
Bygningssjefen i Tønsberg
den 4.9.84 Sak 221/84

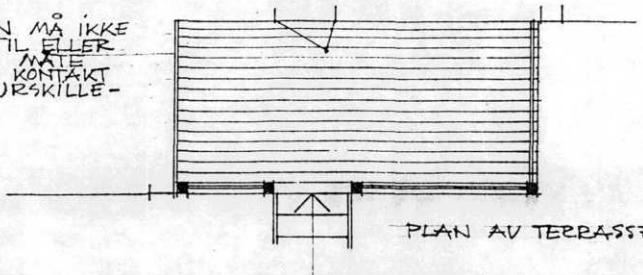


OPPRISS AV TERRASSE



PLAN AV BJELKELAG
OG PILARER

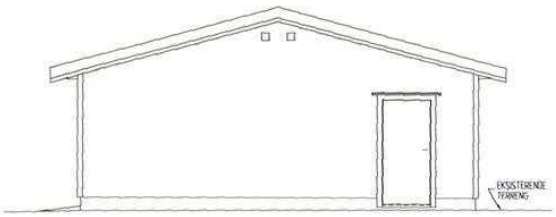
NB
TERRASSEN MÅ IKKE FESTES TIL ELLER PÅ NOEN MÅTE VÆRE I KONTAKT MED MURSKILLE-VEGGER



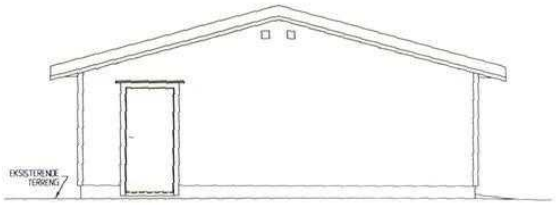
PLAN AV TERRASSE

MÅKEVN. 5e, FORSLAG TIL TERRASSE OG TERRASSEDØR

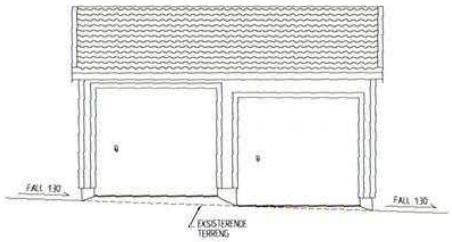
E3



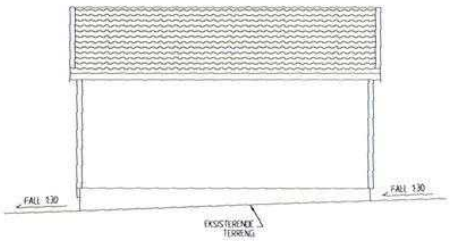
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

0541 / 239113 Gabrielsvik
1006/170/0/0 2017 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

NABOVARSEL 06.01.17

REV	DATO		TEGN	KTR

STENEN BORETTSLAG - GARASJER
MÅKEVEIEN 3 A-H OG 5 A-H, 3112 TØNSBERG (1006/170)
FASADER - NY SITUASJON

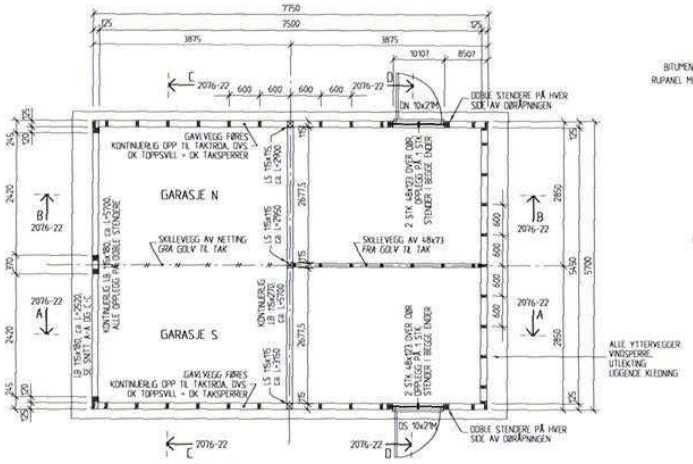
MÅL	1:50 (A2)
TEGN	BER
KTR	BER
DATO	06.01.17

CHRISTIANSEN OG ROBERG AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK
Måkeveien 2 A, 3112 Tønsberg
Telefon: 33 31 41 63, E-post: chrob@chrob.no

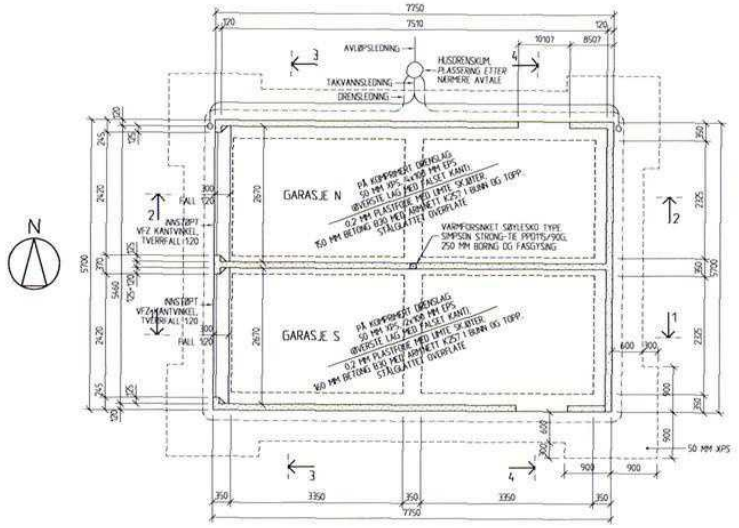
TEGN.NR. 2076-15

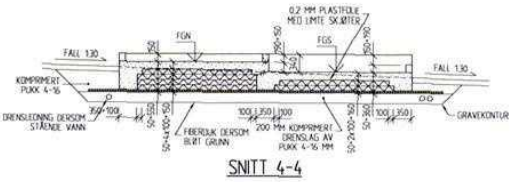
REV

E5

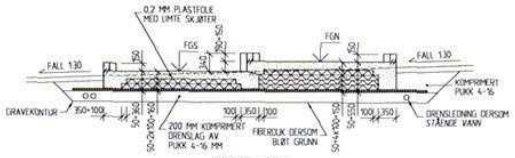

7750
125
3875
7500
3875
125
10107
8507
2076-22
600
600
600
600
2076-22
DN 10x2196
DOBBE STENDERE PÅ HVER SIDE AV DØRÅPNINGEN
GARASJE N
GARASJE S
GAVLVEGG FØRES KONTINUERLIG OPP TIL TAKTEKKING, DVS OK TOPPSVILL = OK TAKSPERRER
SKILLEVEGG AV NETTING FRA GOLV TIL TAK
SKILLEVEGG AV 48x73 FRA GOLV TIL TAK
2 STK 48x123 OVER DØR PÅ HVER SIDE AV STENDER I BEGGE ENDER
KONTINUERLIG LB 115x270 ALLE OPPLEGG PÅ DOBBEL STENDERE
LS 115x195 ca I.c 2496
LS 115x195 ca I.c 2496
LS 115x195 ca I.c 2496
LB 115x180, ca I.c 2520 DS SNITT A-A OG C-C
LB 115x270 ca I.c 2520
2470
2470
2445
2445
2676.5
2676.5
2676.5
2850
5450
5700
2850
600
600
600
600

E4

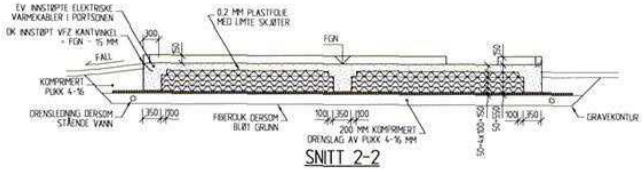




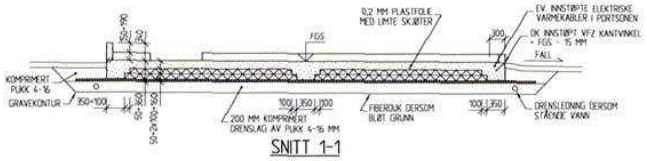
SNITT 4-4



SNITT 3-3



SNITT 2-2



SNITT 1-1

FORKLARINGER:
Alle mål i mm
NB! Alle mål og nivåer skal kontrolleres på stedet før enhver bestilling/produksjon/tilkapping

- Plasstøpte armerte betongkonstruksjoner
- Ekspandert polystyren EPS
- Ekstrudert polystyren XPS

BESTEMMELSER:
Påliteligetsklasse 1 og utførelsesklasse UKK1 i henhold til NS-EN 1990
Gjeldende bestemmelser og spesifikasjoner fremgår av den tilhørende beskrivende mengdeberegning utarbeidet av Christiansen og Roberg AS

Betongarbeidene skal utføres i samsvar med anvisninger gitt i NS-EN 13670, NS-EN 206-1 og NS 3420-L
Utførelsesklasse 2 i henhold til NS-EN 13670
Eksponeringsklasser XC4 og XF4 i henhold til NS-EN 206-1
Kamstenger armeringsklasse B500NC, sveiste armeringsnett av kamtråd B500NA
Armeringsnett skal legges med 300 mm omfaring (2 ruter)
Betong B35 (trykkfasthetsklasse), bestandighetsklasse MF45, kloridklasse Cl 0,4
Tilslagets største nominelle kornstørrelse Dmaks=22 mm
All betong skal beskyttes mot skadelig uttørking umiddelbart etter utstøping - all betong skal derfor holdes permanent fuktig i min 7 dager etter utstøping ved vannovermisting og tildekking med plastfolie
Merk at betongens temperatur ikke på noe sted skal synke under 0 °C før betongen har oppnådd en fasthet på minst 5 MPa

HENVISNINGER:
Tegning 2076-21 Vegger og tak
Tegning 2076-22 Hovedsnitt A-A, B-B, C-C og D-D

NABOVARSEL 06.01.17

REV	DATO		TEGN	KTR

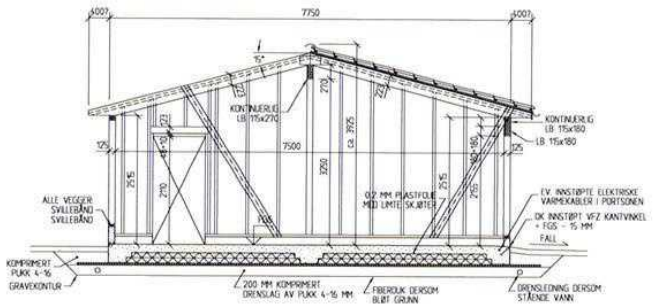
STENEN BORETTSLAG - GARASJER
MÅKEVEIEN 3 A-H OG 5 A-H, 3112 TØNSBERG (1006/170)
FUNDAMENTPLAN - NY SITUASJON

MÅL	1:50 (A2)
TEGN.	BER
KTR	BER
DATO	06.01.17
REV	

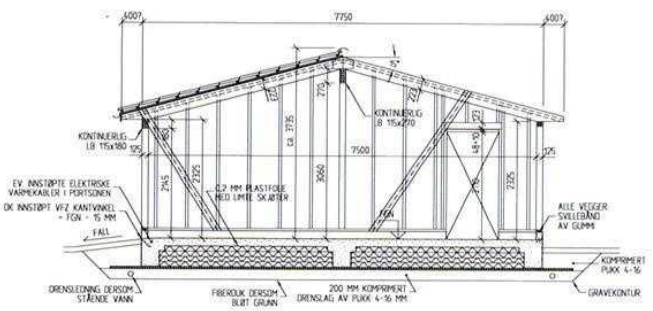
CHRISTIANSEN OG ROBERG AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK
Måkeveien 2 A, 3112 Tønsberg
Telefon: 33 31 41 63, E-post: chrob@chrob.no

TEGN.NR **2076-20** REV

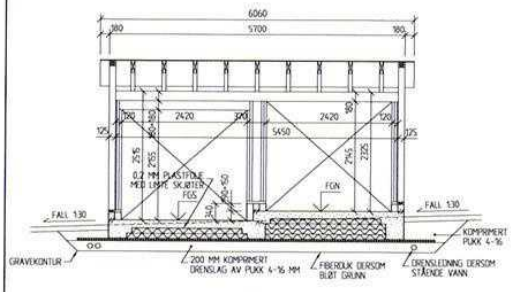
E6



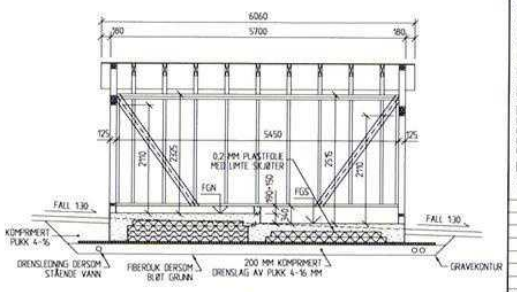
SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C



SNITT D-D

FORKLARINGER:
Alle mål i mm.
Angitte mål er teoretiske mål uten hensyn til byggeplassavvik og nødvendig klaring for montering
NB! Alle mål og nivåer skal kontrolleres på stedet før enhver bestilling/produksjon/tilkapping
LS = limfresalyt, LB = limtretjeske

Plasstøpte armerte betongkonstruksjoner
Ekspandert polystyren EPS
Ekstrudert polystyren XPS

BESTEMMELSER:
Pålitelighetsklasse 1 og utførelsesklasser UKK1 i henhold til NS-EN 7990.
Gjeldende bestemmelser og spesifikasjoner fremgår av den tilhørende beskrivende mengdeberegning utarbeidet av Christiansen og Roberg AS.
Kfr. brannteknisk rådgiver for krav til brannmotstand for å hindre brannspredning mellom byggverk

HENVISNINGER:
Tegning 2076-20 Fundamentplan
Tegning 2076-21 Vegger og tak

NABOVARSEL 06.01.17

REV	DATO		TEGN	KTR

STENEN BORETTSLAG - GARASJER
MÅKEVEIEN 3 A-H OG 5 A-H, 3112 TØNSBERG (1006/170)
HOVEDSNITT A-A, B-B, C-C OG D-D - NY SITUASJON

MÅL	1:50 (A2)
TEGN	BER
KTR	BER
DATO	06.01.17

CHRISTIANSEN OG ROBERG AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK
Måkeveien 2 A, 3112 Tønsberg
Telefon: 33 31 41 63, E-post: chrob@chrob.no

TEGN NR: 2076-22

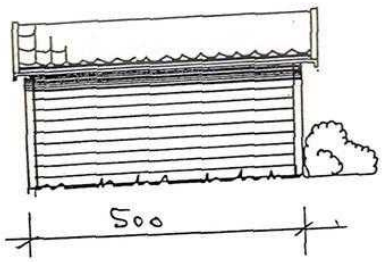
REV:

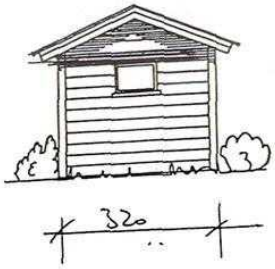
BOD - STENEN B.L. - MÅKEVEIEN

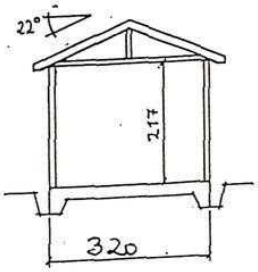
(B)

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
sak 98/1...
29/9-98









0 4 A M S / 200404 Geomatikk
1006/170/0/0 1998 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

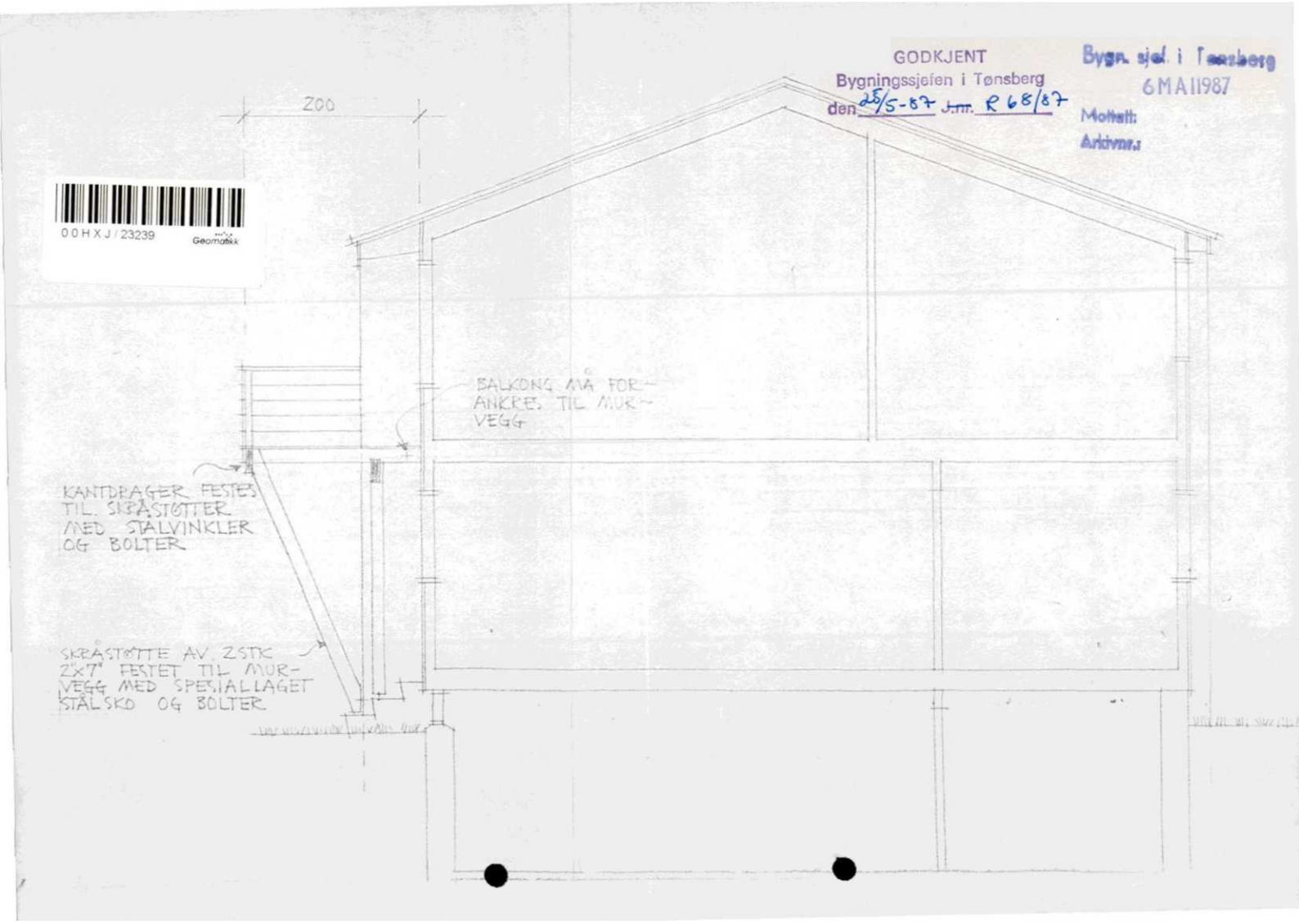
T.S. BYGG A/S
3080 HOLMESTRAND
Org.nr. NO 962 243 649 MVA

180898

GODKJENT
Bygningssjefen i Tønsberg
den 25/5-87 Jnr. R 68/87

Bygn. sjef. i Tønsberg
6 MAI 1987
Mottatt:
Arkivnr.:

00HXJ/23239
Geomatikk



00HWV/23215 Geomatikk

Ferdigattest

meddelt for det for Tönsberg Boligbyggelag utfört v/byggm. Ole Börstad

anmeldte bygningsarbeide på Måkeveien 3

nemlig oppförelse av rekkehus - gr. fl. 409 m².

Tønsberg den 12/3 1962.

Gebyr kr. 135,00.

Sl. Grönvad

Ferdigattest

meddelt for det for Tönsberg Boligbyggelag

utfört v/ byggm. Ole Börstad

anmeldte bygningsarbeide på Måkeveien 5

nemlig oppförelse av rekkehus -

gr. fl. 409 m³.

Tønsberg den 12/3 1962.

Gebyr kr. 135,oo.

H. Kjønaas.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Måkeveien 5 F		6	170	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Utskifting av vinduer	Bolig	7.6.1979	dato 18.6.79 sak 135/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Stenen Borttslag	Storgaten 7	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Stenen borettslag v/Åge Johansen	Måkeveien 5 F	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tønsberg den 25.10.1984

Jahn H. Jahnsen

bygningssjefen

00HX1/23221 Geomatikk

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr. 2129 Sem & Stenersen A/S, Oslo

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Lasse Frednes
Direkte telefon: 33 34 81 00

Vår ref.: 18/2023
Arkiv: GBR - 1006/0170
Deres ref.: *SØK*

Dato: 09.01.2018

Christiansen og Roberg AS
Måkeveien 2A
3112 TØNSBERG

0 5 4 i 0 / 239112 Geomatikk
1006/170/0/0 2017 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Måkeveien 3A-H og 5A-H - 1006/0170 - bygge garasje - ferdigattest

Tiltakshaver:	Stenen Borettslag v/Sissel Ekeberg	Måkeveien 5 C	3112	TØNSBERG
Søker:	Christiansen og Roberg AS	Måkeveien 2 A	3112	TØNSBERG

Tiltakets formål	:	Rive 8 garasjer og bygge 8 nye garasjer
Tiltakets art	:	Rive 8 garasjer og bygge 8 nye garasjer
ArkivsakID.	:	17/2215
Gbnr.	:	1006/0170
Bygningsnummer	:	

Vedtaksnr.	:	*Ramme 273/17* IG1 342/17

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Lasse Frednes
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Al Stenen Borettslag	Postboks 293 Sentrum	3101	TØNSBERG
Tibor Vari	saksbehandler Geodata		

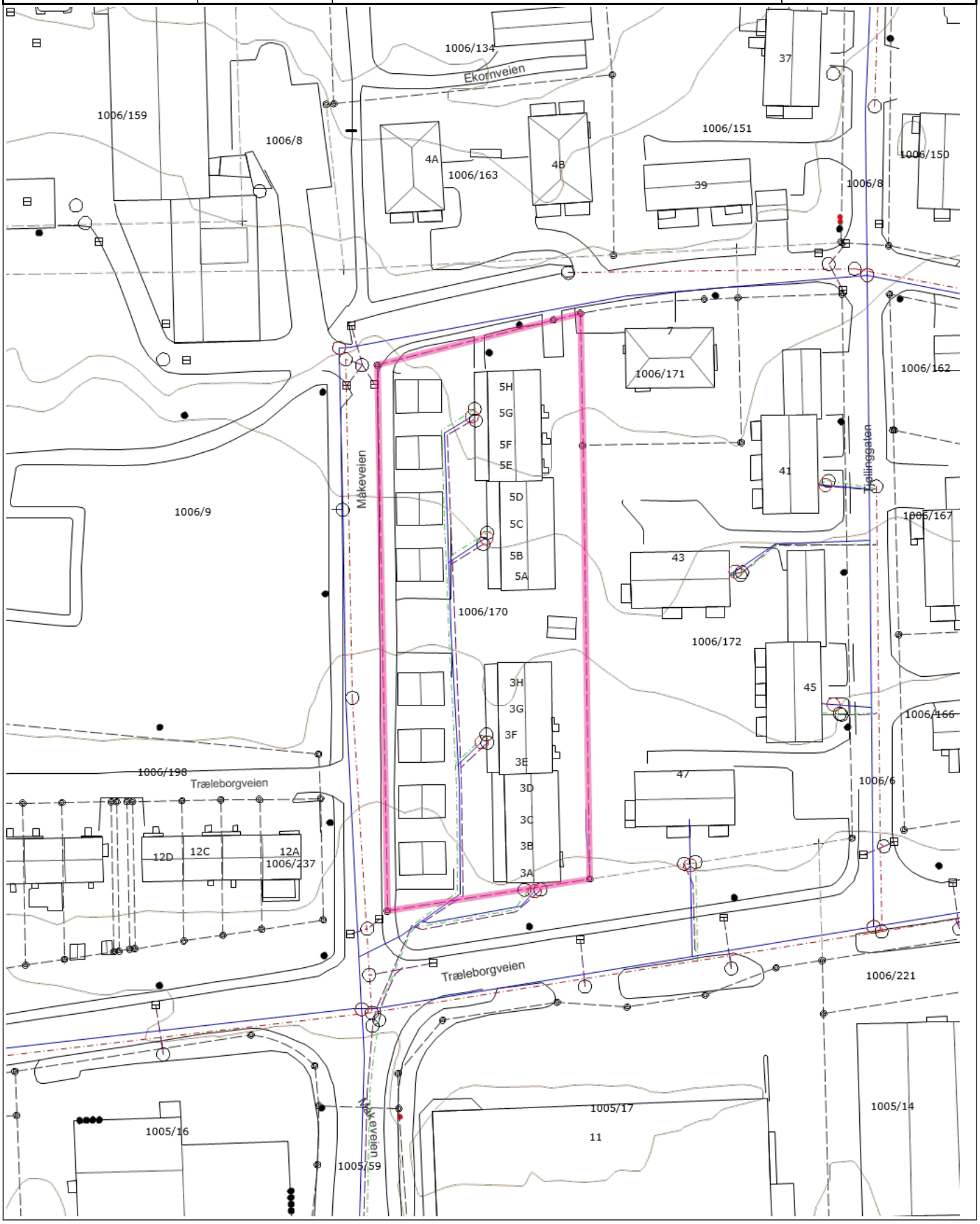
Kopi til:
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Ollebukta 6 3126 TØNSBERG

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1006	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Måkeveien 3A 3112 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

TØNSBERG
KOMMUNE

Eiendomsutvikling - EUT

Opplysninger fra grunneier om forhold rundt festekontrakten vedrørende eiendommen med gnr. 1006, bnr. 170, med adresse Måkeveien 3 og 5, i Tønsberg kommune.

Opplysningene nedenfor er basert på en tolkning av festekontrakten. Det tas forbehold om fremtidig tolkning og endringer i tomtefesteloven. Skjemaet er utarbeidet til eiendomsmegler og gjelder boligfeste.

Festetid	100 år fra 1.1.1961
Årlig festeavgift (fra 1.1 til 31.12)	43 000,-
Forfall festeavgift For sameier og borettslag som mottar festeavgiften samlet, kan den enkelte seksjons-/ andelseier likevel være skyldig festeavgift til sameier/borettslaget.	Festeavgiften faktureres av kommunen.
Regulering av festeavgift	Hvert 25. år
Neste regulering av festeavgift Festeavgiften reguleres etter festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser på reguleringstidspunktet.	Reguleres neste gang i 2036.
Utløp av festekontrakt Ved utløp av festekontrakten vil den automatisk forlenges på samme vilkår som før etter lov om tomtefeste §33. Eller festetomten innløses etter gjeldende regler dersom fester ønsker dette.	Utløper i 2061.
Forkjøpsrett	Salg av andel i borettslag faller ikke innunder forkjøpsretten etter festekontrakten, men kommunen kan ha forkjøpsrett etter borettslagets vedtekter.

Samtykke til transport av festekontrakten	Det er ikke nødvendig med samtykke på skjøte fra kommunen som grunneier/bortfester ved salg av borettsandeler.
Innløsning av festetomten	Søknad om innløsning sendes til Tønsberg kommune; postmottak@tonsberg.kommune.no.

Det oppfordres til at ny fester setter seg inn i festekontrakten og dennes bestemmelser.

Tønsberg, 16.01.2026

Pernille Romøren Hanssen

Rådgiver, Eiendomsutvikling

13 JAN. 1961

Vs. 340.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 130
Tønsberg sorenskriverembete

13 JAN. 1961

A R V E F E S T E B R E V.

Tønsberg Formannskap gjør vitterlig at det i henhold til Bystyrets beslutninger av 13. oktober 1911,10.oktober 1913,27.september 1918,6.juli 1923, 29.juni 1928,4. mai 1938 og 9. juli 1956 samt Formannskapets beslutning av 5. oktober 1960 bortarvefester til Stenen Borettslag tomtene "Gate 1" nr. 3 A-H og 5 A - H i Tønsberg. Tomtene er utskilt fra gammelt matrnr. 384.

Tomtene har ifølge målebrev av 5.november 1960 et areal av 4063,46 kvm.

Festetiden er 100 år, regnet fra 1. januar 1961.

Avgiften kr. 1300.30 pr. år betales ukrevet til Tønsberg bykasse efter de til enhver tid gjeldende regler.

Avgiften bestemmes for 25 år av gangen efter gjeldende tomtepriser. Hvis det er uenighet mellem partene fastsettes avgiften ved skjønn efter lov av 1/6. 1917.

Forøvrig gjelder de av bystyret under 13. oktober 1911,10.oktober 1913,27.september 1918,6.juli 1923,29.juni 1928, 4.mai 1938 og 9. juli 1956 for sådant arvefeste fastsatte kondisjoner av hvilke et eksemplar er vedheftet nærværende arvefestebrev og hvori blant annet er bestemt at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har 1ste prioritets panterett i de på tomtene til enhver tid stående og oppførendes bygninger samt i tilfelle av ildebrand i bygningernes assuransesum. Videre bemerkes at der i kondisjonernes § 8 er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 13. desember 1960.

Thv. B. Olsen
ordfører.

Vedtas av oss som arvefestere:
FOR STENEN BORETTSLAG
Odd Andresen (s.) Otto Corneliussen (s.)

./.

I henhold til bystyrets vedtak av 1.desember 1947 godtas følgende erklæring:

Overfor Den Norske Stats Husbank vedtar Tønsberg kommune som grunneier at så lenge det på bygninger på tomtene "Gate 1" nr. 3A - H og 5A - H hviler lån til banken skal

1) tomtene ikke forlanges ryddet,
2) banken i tilfelle av salg av pantet være berettiget til å overdra festeretten på samme måte som festeren er efter kondisjonernes § 8, og
3) kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil et år.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 13.desbr.1960.

Thv. B. Olsen
ordfører.

Med grunneierens panterett i bygningene på tomtene "Gate 1" nr. 3A-H og 5A-H vikes prioritet til fordel for lån og nedskrivningsbidrag i Husbanken med så vel løpende avgifter som med retten til fremtidig avgift.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 13. desbr. 1960.

Thv. B. Olsen
ordfører.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00124923	19.12.2025	13250208

Ident
1961/130/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Måkeveien 5F

Nabolaget Træleborg - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 145 elever, 8 klasser	20 min 1.6 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	6 min 2.5 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min 1.2 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fagertun Linje 114	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	17 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.5 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	12 min 1 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oseberg	9 min
Coop Extra St. Olavsgate	9 min

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	14 min
Vitusapotek Farmandstredet	15 min
Tønsberg Vinmonopol	14 min

SPORT

Træleborg skole	2 min
Stoltenberggate Balløkke	7 min
Fresh Fitness Tønsberg	6 min
Spenst Tønsberg	12 min

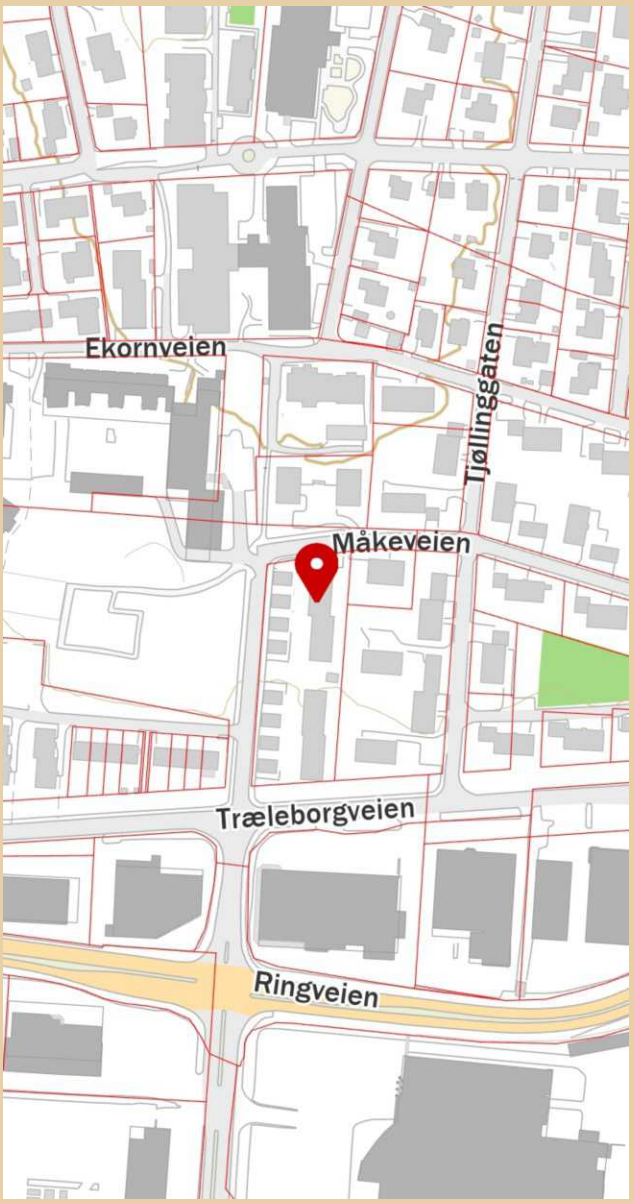
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Måkeveien 5F, 3112 Tønsberg
Gnr. 1006, Bnr. 170, andelsnr. 14 i STENEN BORETTSLAG A/L, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250208

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
