

# Thurmanns gate 5 B

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter

## Thurmanns gate 5 B

Prisantydning	2 700 000
Fellesgjeld	120 050
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	4 033 pr. mnd.
Bruksareal	68,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	42,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	26,0 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Etasje	2
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	515,8
Byggeår	1920

## Kontakt vår megler



**Jeanette Sørvik**

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





## Standard

Velkommen til Thurmanns gate 5B!

Nydelig leilighet i en ærverdig og vakker gård, rett ved sykehuset og Tønsberg sentrum. En lys og sjarmerende leilighet som oser av sjarme og nostalgi! Her har du store vinduer med brede vindusposter og vakre tredører. Borettslaget har en imponerende vedlikeholds historikk og alle bygårdene gjennomgår jevnlig oppgraderinger.

Du kommer inn i et hyggelig felles inngangsparti med trapp opp til 2. etasje. Utenfor leiligheten er det plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Videre er det dør inn til et hyggelig kjøkken. Arbeidsvennlig og praktisk kjøkken som har godt med skaplass og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøl-/fryseskap. På kjøkkenet er det plass til spisebord ved vinduet - kjøkkenet er virkelig en sosial og hyggelig plass og fungerer som selve hjertet i leiligheten. Fra kjøkkenet kommer du inn til stuen. Et lunt og hyggelig rom med stort høyt vindu som slipper inn godt med naturlig lys. I stuen er det plass til sofaløsning med tilhørende møblement. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fra soverommet er det inngang til badet.

Interiørmessig gjennomgående lyst og smakfullt innredet - dette vil appellere til de aller fleste.

Loftet over leiligheten er i dag råloft. Råloftet er benyttet som trimrom av nåværende eier og har i tillegg to boder.

Virkelig en sjarmerende leilighet som oser av god atmosfære.

Her bor man i hyggelige omgivelser og med kort vei til alt av byens fasiliteter!

Velkommen til en hyggelig visning!

















# Beliggenhet

Her har du umiddelbar nærhet til sykehuset, til togstasjon og til Tønsberg sentrum i en gate med idyllisk bebyggelse. Dette er virkelig en flott beliggende eiendom med fine solforhold og litt tilbaketrukket fra de mest trafikkerte gatene.

Boligselskapet utgjør et unikt trehusmiljø og består av 20 hus i ny-klassisk stil. Tegnet av de anerkjente arkitektene Andreas Bjercke og Georg Eliassen og er oppført i perioden 1918-1922. Alle bygningene er oppført med litt ulike løsninger, inndelinger og utforming. Det er et stort grøntområde mellom bygningene i kvartalet mellom Enggaten og Thurmannsgaten - en fin oppholdsplass for lek og moro.

Tyttebærløkka og Solvang er et populært boområde for folk i alle aldre med gangavstand til bysentrum med butikker, kaféer og restauranter, tog, buss og utelivet, samt Kilen Handelsområde med en mengde butikker og Kilden Kino.

Man har også gangavstand til fine tur- og treningsstier i Greveskogen og Frodeåsen, flotte turområder på kryss og tvers gjennom bolig gatene, hvor videre kan ta turen langs sjøsiden ved Bryggene og Nordbyen, eller ta ruten opp til Greveskogen eller Frodeåsen med blant annet Messeområdet ligger med parker og dammer.

Eiendommen har også kort vei til Byskogen barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt både private og kommunale barnehager.

Ypperlig beliggenhet for de aller fleste!

## Thurmanns gate 5B

Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 68 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**



### Offentlig transport

🚗 Tønsberg sykehus Totalt 8 ulike linjer	2 min ⚡ 0.2 km
🚇 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	8 min ⚡ 0.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

### Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 145 elever, 8 klasser	12 min ⚡ 1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Eilihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 8 klasser	22 min ⚡ 1.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	6 min ⚡ 2.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min ⚡ 1 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	23 min ⚡ 1.9 km

### Ladepunkt for el-bil

- 🚗 Halfdan Wilhelmsens Allé, Tøn... 3 min ⚡
- 🚗 Halfdan Wilhelmsens Allé 23 4 min ⚡



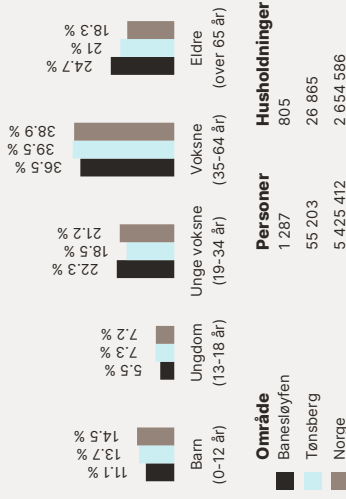
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

📊 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

🏠 Nabolaget  
Høflige 66/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banesløyfen	1 287	805
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Solvangkirken barnehage (1-5 år)	4 min ⚡ 0.3 km
Belmar barnehage (0-5 år)	6 min ⚡ 0.5 km
Knapløgka barnehage (0-5 år)	6 min ⚡ 0.5 km

### Dagligvare

Meny Heimdal PostNord	7 min ⚡ 0.6 km
Meny Farmandstredet	10 min ⚡

### Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 85/100



Kollektivtilbud  
Veldig bra 83/100

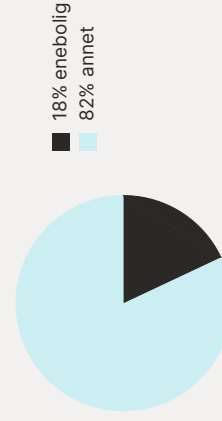


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

### Sport

🏐 Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	8 min ⚡ 0.7 km
🏐 Hedrumgata Balløkke Ballspill	10 min ⚡ 0.9 km
🏊 EVO Tønsberg	9 min ⚡
🏊 WellnessClub Tønsberg	10 min ⚡

### Boligmasse



«Et flott boområde! Flott løkke med leker og aktiviteter for barn og unge»

Sitat fra en lokalkjent

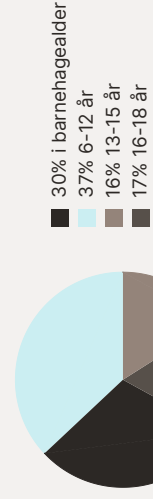


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

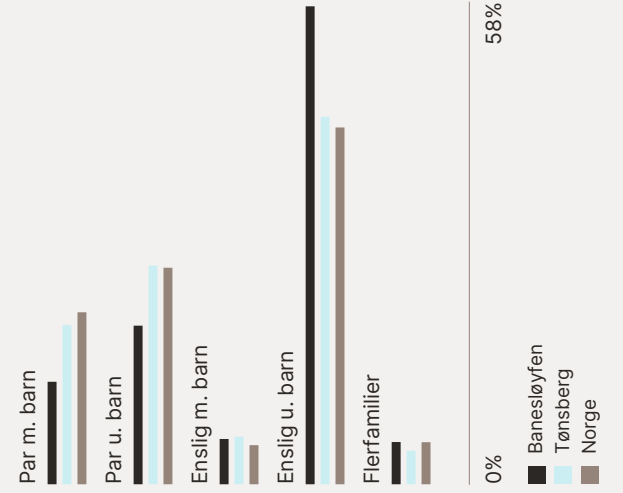
### Varer/Tjenester

- 🏪 Farmandstredet 9 min ⚡
- 🏪 Sykehusapoteket Tønsberg 3 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning



### Sivilstand

Sivilstand	Banesløyfen	Tønsberg	Norge
Gift	24%	33%	33%
Ikke gift	51%	54%	54%
Separert	16%	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%	4%

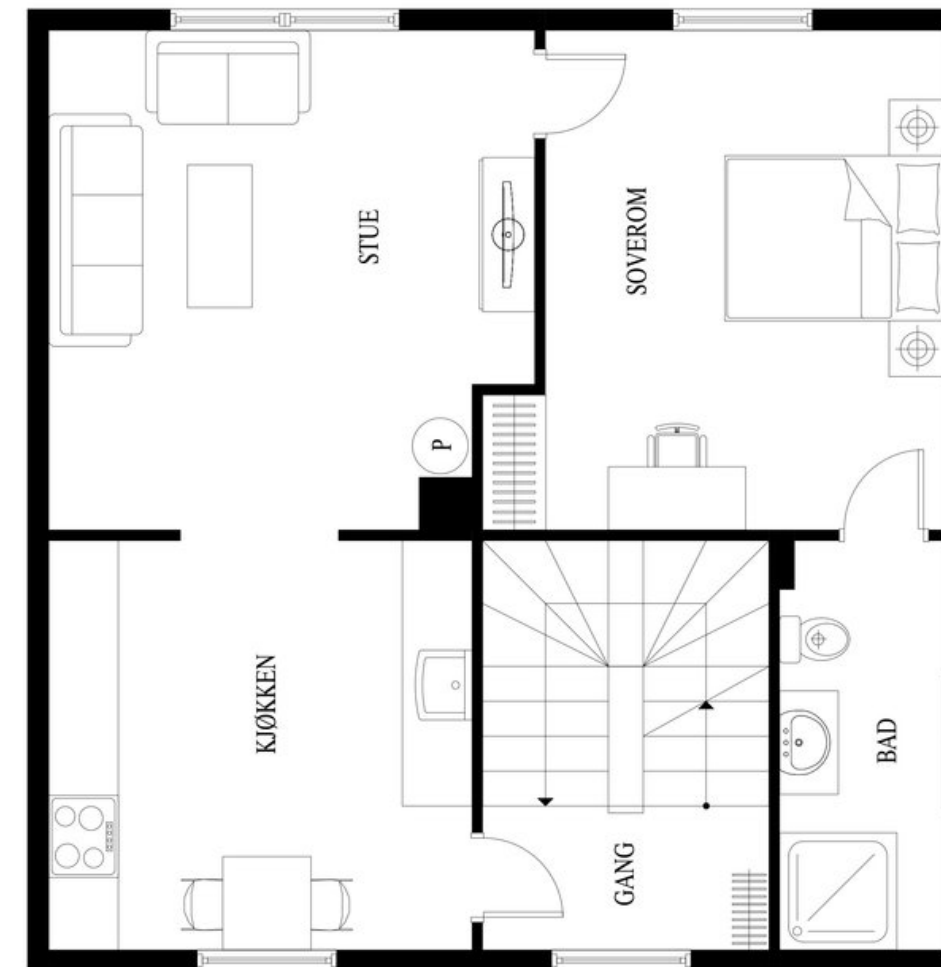




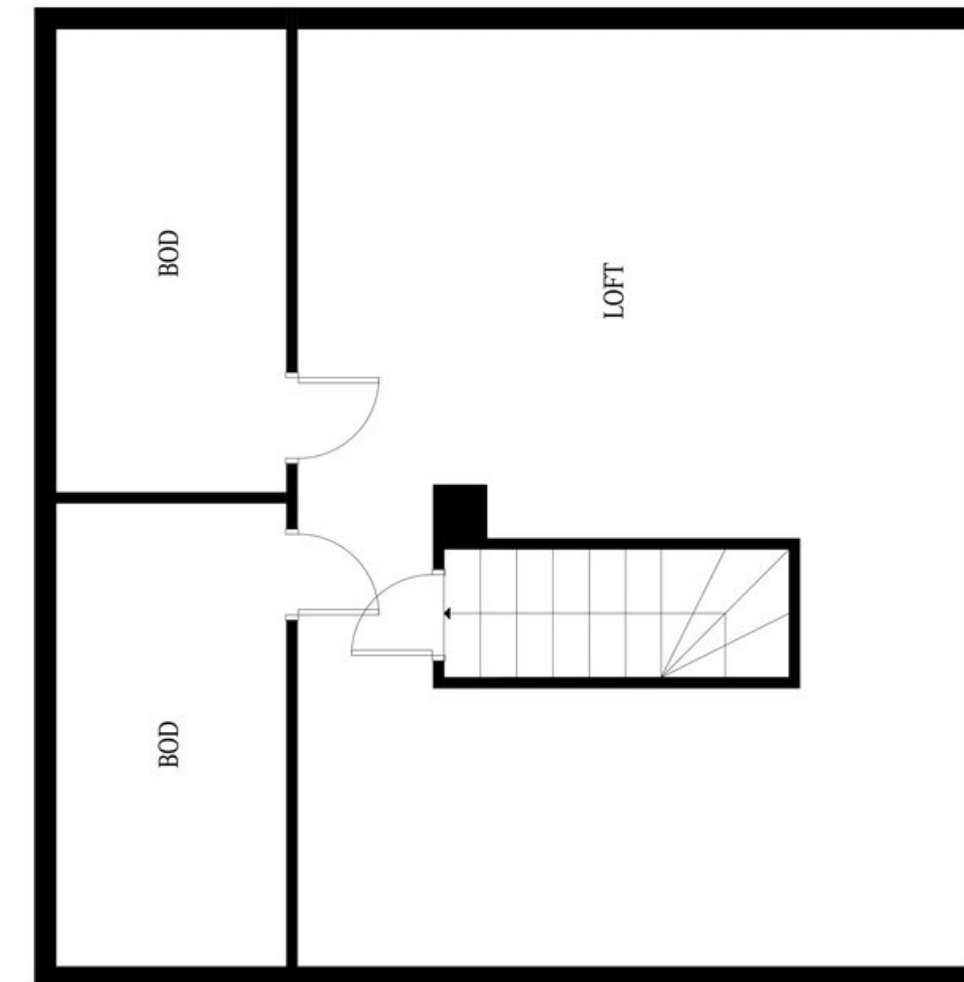
## Innhold

Leiligheten er beliggende i 2. etasje og inneholder felles inngang/oppgang, kjøkken med spiseplass, stue med vedovn, soverom med garderobeskap, dusjbad/wc med servantinnredning.  
Loft: Romslig loft, 2 boder.  
Kjeller: Felles vaskekjeller, felles bod. Felles vaskekjeller med egne soner for vaskemaskin og vaskemidler.

Felles inngangsparti med trappeadkomst.



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 68,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 42,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 26,0 m<sup>2</sup>

## 2. etasje:

BRA-i: 42 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Kjøkken, stue, soverom og bad.

## Loft:

BRA-e: 26 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Uinnredet loft.

Takstmannens kommentar til real i henhold til tilstandsrapporten:

Det er felles vaskekjeller i bygget. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 11.11.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Standard

Velkommen til Thurmanns gate 5B!

Nydelig leilighet i en ærverdig og vakker gård, rett ved sykehuset og Tønsberg sentrum. En lys og sjarmerende leilighet som oser av sjarmer og nostalgi! Her har du store vinduer med brede vindusposter og vakre tredører. Borettslaget har en imponerende vedlikeholds historikk og alle bygårdene gjennomgår jevnlig oppgraderinger.

Du kommer inn i et hyggelig felles inngangsparti med trapp opp til 2. etasje. Utenfor leiligheten er det plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Videre er det dør inn til et hyggelig kjøkken. Arbeidsvennlig og praktisk kjøkken som har godt med skaplass og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøl-/fryseskap. På kjøkkenet er det plass til spisebord ved vinduet - kjøkkenet er virkelig en sosial og hyggelig plass og fungerer som selve hjertet i leiligheten. Fra kjøkkenet kommer du inn til stuen. Et lunt og hyggelig rom med stort høyt vindu som slipper inn godt med naturlig lys. I stuen er det plass til sofaløsning med tilhørende møblement. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fra soverommet er det inngang til badet. Interiørmessig gjennomgående lyst og smakfullt innredet - dette vil appellere til de aller fleste.

Loftet over leiligheten er i dag råloft. Råloftet er benyttet som trimrom av nåværende eier og har i tillegg to boder.

Virkelig en sjarmerende leilighet som oser av god atmosfære.

Her bor man i hyggelige omgivelser og med kort vei til alt av byens fasiliteter!

Velkommen til en hyggelig visning!

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Det er en avtale med naboen om en parkering til hver av leilighetene i innkjørselen.

## Byggemåte

Andelsleilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang og disponerer uinnredet loft. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

## Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og takteking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

## Innvendig

Det er parkett og laminat på gulv. Vegger og himlinger har malte flater.

Våtrom  
Badet har servant, toalett og dusjkabinett. Det er strie på vegger og malte plater i tak. Det er vinylbelegg på gulv. Det er ikke sluk i gulvet, men dusjkabinettet er koblet direkte til avløp. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken  
Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av heltre. Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner  
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Synlige rør i leiligheten er av plast, men i kjeller er det også registrert en del eldre støpejerns rør. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Åpent el-anlegg med sikringsskap i fellesgang. Hovedkurs har skrusikringer og ellers er det automatsikringer.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Badet har ikke sluk og heller ikke tilfredsstillende tettesjikt.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Fuktt i tilligende konstruksjoner.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 7 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Radon.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

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

- Våtrom: Ikke sluk, rør som går direkte ned i hovedrøret. Var det før jeg kjøpte leiligheten.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært i regi av borettslaget. Takvask gjennomført i regi av borettslaget.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Henriksen Rørleggerbedrift AS. Skiftet vannrør som ledet til drikkevannet i springen. Skiftet varmtvanns tank med en ny varmtvannstank. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- Selger opplyser om følgende oppgraderinger den seneste tiden:
- Borettslaget oppgraderte gamle vannrør, som har gjort at drikkevannet har topp kvalitet.
- Ny varmtvannstank fra høsten 2024.
- Nytt gulv i stuen fra juli 2024.
- Slipt og lakkert kjøkkenbenkene juli 2024.
- Malt diverse rom etter innflytting i juli 2024 (kjøkken, stue, soverom).
- Elektriker har laget ny og forbedre oversikt over sikringsskapet.
- Nytt inngangsparti og ny grus i innkjørsel.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 13.11.2025 som er vedlagt i salgsoppgaven.

**Tomt**  
Felles festetomt 515,80 kvm.

Denne tomten er felles med naboen, men denne andelen disponerer egen del på nordvestsiden. Innkjørselen og gårdsplassen er felles og deles med naboen i 1. etasje. Det er en avtale med naboen om en parkering til hver av leilighetene i innkjørselen.

**Festet tomt**  
Tønsberg kommune er grunneier/bortfester. Festetid 100 år fra 01.07.1931 med regulering hvert 15. år med neste regulering i 2026.

Årlig festeavgift betales av borettslaget og dekkes via felleskostnader pr. mnd. Det er mulighet for innløsning av festetomten dersom borettslaget ønsker det. Det er ikke nødvendig med samtykke på skjøte fra kommunen som grunneier/bortfester ved salg av borettsandeler.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften – i utgangspunktet – blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest datert 12.02.1921, ferdigattest rehabilitering av pipe datert 28.07.2021 og ferdigattest bruksendring deler av kjeller H0101 datert 12.05.2023.

De nevnte ferdigattester er vedlagt i salgsoppgaven. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen opplyser:

- Fasadeendring 1992.
- Innrede bad 1969.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens rominndeling er endret fra tegning ved at det er flyttet innvendige dører og noen innervegger fra opprinnelig tegning, samt at det er innredet et bad.

Godkjente bygningstegninger 1919, godkjente bygningstegninger innredning bad 1969, godkjente bygningstegninger for fasadeendring med nye terrassedører og trapp til hage 1992 og godkjente bygningstegninger fasadeendring, plan 1. etasje og kjeller samt snitt 2022. De nevnte tegninger foreligger ved meglers kontor.

**Adgang til utleie**  
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

I henhold til vedtekter i borettslaget punkt 3.2 kan en andelseier som selv bor i boligen, overlate bruken av deler av boligen til andre. Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent. Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

En andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Jfr. lov om borettslag §5-4 mfl.

**Oppvarming / energiforbruk**  
Boligen er oppvarmet med vedfyring, stråleovn i bad og panelovn. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: G – Rød

Energiforbruk foregående år var 4 418 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har ikke Norgespris på strøm.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 23.11.2022 for H0201 og H0101. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik for H0201. Siste feiebesøk ble utført 06.10.2022. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor. Ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 28.07.2021 er vedlagt i salgsoppgaven.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 700 000,-

Andel fellesgjeld kr 120 050,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 831 090,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 120 050,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Det kreves ikke medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen.

Tønsberg Boligselskap er et privat andelslag.

Gebyr for å benytte forkjøpsrett kr. 6 570,- tilkommer når forkjøpsrett benyttes.

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

### Felleskostnader

Kr. 4 034,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Dekker bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, TV-anlegg/bredbånd, div. honorarer, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Forretningsfører opplyser felleskostnader øker fra

01.01.2026 til kr. 4 195,15 pr. mnd.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for maling og utskiftning av panel med råte i borettslaget - dette vil bli finansiert med låneopptak. Forretningsfører opplyser at felleskostnader ikke er regulert etter låneopptak, men det kommer (ikke sikker på fra hvilken dato). For ytterligere informasjon om lån se fellesgjeld/lånevilkår.

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og festeavgift dekkes av felleskostnader pr. mnd.

### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV-anlegg/bredbånd dekkes via felleskostnader pr. mnd. Borettslaget bruker abonnementet Frihet M som er levert av Telenor. Det følger med en TV pakke Telenor (T-WE). Abonnementet leveres som via fibernett.
- Kommunale avgifter og festeavgift dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Alarm grunnpakke dekkes via felleskostnader pr. mnd. Very sure alarm system (døralarm, røykvarsler, og kamera overvåkning plassert i stue).

- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.

- Evt. innboforsikring kommer i tillegg.

- For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 120 050,- pr. 31.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr. 7 851 172,- pr. 31.12.2024.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 3 269,- pr. 31.12.2024.

### Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS.

Lånenr.: 98208508032.

Lånetype: Annuitetslån.

Rentesats: 5,23%.

Restsaldo: Kr. 7 851 172,-

Innfrielsesdato: 30.04.2045.

Type rente: Flytende rente.

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi/formuesberdi fås på

ligningskontoret/skatteetaten.

Innberetningspliktige inntekter: Kr. 33,-.

Fradragsberettigede kostnader: Kr. 5 403,-.

Annen formue: Kr. 3 269,-.

Gjeld: Kr. 93 906,-.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS.

Lånenummer: 98208508032.

Restsaldo: Kr. 120 050,28.

Kapitalkostnader: Kr. 820,15

N-avtale: Nei.

### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Det er ingen sikringsordning i borettslaget.

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

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 527 947,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 111 788,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

### Borettslaget

Tønsberg Boligselskap B/L, Orgnr: 970 926 771, består av 53 andeler.

Tønsberg Boligselskap er et privat andelslag.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i borettslaget er Jarle Krokeide.

Styret i borettslaget er å treffe på tonsberg-

boligselskap@styrommet.no

Selger opplyser om følgende forpliktelser/oppgaver som må utføres for fellesskapet:

- Vask av vaskekjeller en gang pr. år mellom oktober – desember.

- Måking tas etter behov, og det samarbeides med naboen i underetasjen.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

### Forkjøpsrett og styregodkjenning

Utllysning av forkjøpsrett gjøres internt i borettslaget og utføres av styret, ikke OBOS.

Avklaring forkjøpsrett utføres etter salget.

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

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med politenr. 957939.

### Regnskap

Inntekter: Driftsinntekter i 2024 var til sammen

kr. 2 931 336,-.

Kostnader: Driftskostnadene i 2024 var til sammen

kr. - 1 881 438,-.

Resultat: Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd kr. 698 649,-, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter. Årsregnskapet og utdrag fra resultat regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

### Vedtakter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter i borettslaget:

- Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.
- Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.
- Det er kun registrerte medlemmer pr 31.12.2006 som kan være medlem av borettslaget. Det tas ikke opp nye medlemmer etter denne dato. Imidlertid kan andelseiere som selger sin andel fortsette å være medlem. Disse må, i likhet med øvrige medlemmer av borettslaget uten andel, betale et fastsatt årlig gebyr. Medlemmer uten andel likestilles med andelseiere vedrørende forkjøpsrett i punkt 2.3.
- Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning

regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

- Ved avhending av en andel har de andre andelseierne og medlemmer nevnt i punkt 2.L1. forkjøpsrett. Ved forkjøpsrett har den med lengst ansiennitet førsterett. Ansiennitet regnes fra innmelding av medlem eller kjøp av andel.
- Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den for-kjøpberettigete.
- En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
- Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, sikringsskap og elektriske ledninger fra inntakssikringer, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vannkraner, servanter, vannbeholdere, klosetter,

istandsetting og oppsteking av innvendige kloakkledninger, innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier må selv stake opp tette rør til stakekum. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

- Andelseieren plikter å holde hage og øvrig uteområde ryddig og presentabelt.
- I Thurmanns gate og Skiringsalgaten skal det i hovedsak benyttes hekk. Hekk skal være på egen eiendom og ikke over 2,0 meter. Avvik fra forannevnte krav til gjerde og hekk er kun unntaksvis og må søkes styret. Dette for å bevare et helhetlig uttrykk og et godt fysisk utemiljø i Tønsberg Boligselskap.
- Ved utskifting av vinduer og terrassedører dekker borettslaget 50% av innkjøpspris for vindu/dør og 50% av arbeidet med innsetting. Innsettingen kan bare utføres av håndverker som Borettslaget har avtale med. Ved spesielle tilfeller kan det brukes håndverker som styret godkjenner. For innvendig vedlikehold i fellesrom (gang, loft, kjeller) må andelseier dekke kostnadene. Det stilles spesielle krav ved utskifting av ytre dører og vinduer. Disse bestemmelser fraviker fra borettslagslovens normale paragrafer.
- Av hensyn til gårdens antikvariske verdi vil utvendige forandringer bli behandlet meget strengt. Det må søkes om oppsetting av utvendige antenner, etc.
- Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslagets er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget om dette.
- Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ytterdører, tak, utvendige vegger, bærende konstruksjoner, piper, gangvinduer, utskifting av vinduer mot refusjon ifølge punkt 4.2. Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.
- Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
- Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

Utdrag fra husordensregler:

- Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og godt naboskap, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
- Overdragelse av leilighet fremgår av vedtektenes §2 og skal gjennomføres i samarbeid med forretningsfører. Utleie av leilighet reguleres i vedtektenes § 3.2 og det skal søkes om tillatelse.
- Bruk av utendørs grill/utepeis er ikke tillatt etter kl. 12:00.
- Vedlikehold av hagene tilhørende leiligheten/andelen er hver enkelt andelshaver/beboers ansvar. Plener skal/må klippes regelmessig. Løv må rakes og settes i sekker til avhenting via Tønsberg kommunes henteordning hver vår og høst eller fjernes. Sjøppel skal kildesorteres i papir, plass/metall, mat/bioavfall, plast og restavfall.
- All utvendig fasadeforbedringer/endringer skal godkjennes av boligselskapet.
- Terrasser skal legges på bakkeplan.
- Garasjer, carporter og boder skal bygges etter arkitekttegninger som fås ved henvendelse til boligselskapets forretningsfører.
- Private antenner eller parabler er ikke tillatt på området.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**  
Utdrag av vedtatte saker på årsmøte 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- Styregodtgjørelse settes til kr. 60 000,-.
- Etablering tak ved inngangsdører med samlede søknader og trinnvis utbyggelse vil utredes av styret. Tegninger fra arkitekt foreligger og styret undersøker om disse er godkjent for oppføring i borettslaget. Kostand for oppføring av tak inngangspartier vil også undersøkes. Styret vil legge frem saken på en generalforsamling på et senere tidspunkt etter at forholdene i saken er undersøkt.
- Rensing takrenner og tetting av hull, særlig på tak i nærheten av trær, gjøres i forbindelse med impregnering av tak. Dette anses som løpende vedlikeholdsarbeid. Styret har bedt entreprenør om pris for å rense og reparere takrenner samtidig som taket renses.

Utdrag fra styrets årsrapport:

- Det har vært avholdt 11 ordinære styremøter og 1 budsjettmøte.
- Har jobbet med kontroll av og utbedring av feil i elektrisk anlegg, feilplasserte brannstiger og dør- og vindusutskifting.
- Bademiljø har sjekket hovedledninger og hovedstoppekraner, samt beredere.
- Malingsprosjekt 2 er planlagt for 2025 med entreprenør og økonomi. TTSS Byggservice har startet arbeid på 4 hus for Malingsprosjekt 2 i 2025.
- Styret vil arbeide videre med å videreutvikle vedlikeholdsplanen som viser utført arbeid og behov for nye tiltak for hvert bygg.

- Styret vil fortsette å ha fokus på balansen mellom å få gjennomført nødvendig vedlikehold uten at felleskostnadene øker for mye.

Protokoll fra årsmøte 2025 og styrets årsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

I henhold til husordensregler i borettslaget er det ikke tillatt med dyrehold til sjenanse for andre beboere.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et regulering område avsatt til kjøreveg, institusjon, angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (helikopter/institusjon) med plannavn "Sykehusområdet", vedtatt 08.02.2012, planID 20090018.

Relaterte planer:

"Vestfold Sentralsykehus Tønsberg", vedtatt 23.05.2012, planID 00115.

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø samt ras- og skredfare.

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

**Offentlige planer**

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

Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp. Borettslaget er ansvarlig for felles ledningsnett.

**Rettigheter og heftelser**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Festekontrakt med vilkår, tinglyst 01.07.1955, dagboknr. 1683 - gjelder: Festetid 100 år. Bortfester er Tønsberg kommune. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bypakken er en fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer.

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

bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**Bevaringsverdig**

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret med gul trekant og med bygningstype: Andre småhus med 3 boliger eller flere.

SEFRAKER en forkorting for SEkretariatet For RegistreringAvfaste Kulturminner.

SEFRAKER en forkorting for SEkretariatet For RegistreringAvfaste Kulturminner. Det er Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene.

Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional

kulturminnemyndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Thurmannsgate 5B - gul trekant:

Navn: Firemannsbolig, Thurmanns Gate 5, Tønsberg
Bygningstype: Andre småhus med 3 boliger eller flere.
Tidsangivelse: 1900 tallet, første kvartal.
Sefrak-ID: 0704-1003-017.

Bygning er registrert med gul trekant og er ikke omfattet av Kulturminneloven. Alle tiltak som berører bygningsmassen skal søkes kommunen på vanlig måte. Tiltak kan være gjenstand for uttalelse fra fylkeskommunen før gjennomføring.

Alle endringer eller rivning av SEFRAK-bygg må sendes til uttale. Riving kan kreve dispensasjon.

Alle endringer eller rivning av SEFRAK-bygg må sendes til uttale. Riving kan kreve dispensasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Alle hvitevarer på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:

Vaskemaskin, tørketrommel, plexiglass hyller stue og taklampe soverom.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste

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

**Overtagelse**

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring

som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD

knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens

utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til

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

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

#### **Salgsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra

avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om burettslag (burettslagslova)**

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

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

#### **Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud

inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Jonas Ellefsen Sørensen.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Thurmanns gate 5 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1009, bnr. 228, andelsnr. 11 i Tønsberg Boligselskap B/L i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28251006.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det

avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Jeanette Sørvik  
+47 90 23 95 40 / js@partners.no.

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

#### **Dato**

19.11.2025

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Thurmanns gate 5 B, 3117 TØNSBERG

13 Nov 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Thurmanns gate 5 B	Thurmanns gate 5 B	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2024. Overtok Juli 2024.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Bodd i boligen siden overtakelse juli 2024.

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Sørensen, Jonas Ellefsen

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Ikke sluk, rør som går direkte ned i hovedrøret. Var det før jeg kjøpte leiligheten.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak vask gjennomført i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslaget

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskverner eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Gammelt vannrør som ga dårlig kvalitet på drikkevannet i leiligheten.  
 Gammel varmtvann tank som hadde passert sin levetid.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
 2024

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Skiftet vannrør som ledet til drikkevannet i springen. Skiftet varmtvanns tank med en ny varmtvanns tank.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Henriksen Rørleggerbedrift AS

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

#### Ventilasjon og oppvarming

Side 3



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Side 4



Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95569551

Side 5

### Egenerklæringsskjema

Name Date  
**Sørensen, Jonas Ellefsen** **2025-11-13**

Identification  
**bankID** Sørensen, Jonas Ellefsen

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Sørensen, Jonas Ellefsen    13/11-2025    BANKID  
16:41:27



# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter  
 Thurmanns gate 5 B, 3117 TØNSBERG  
 TØNSBERG kommune  
 gnr. 1009, bnr. 228  
 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.11.2025    Rapportdato: 13.11.2025    Oppdragsnr.: 20315-2014    Referansenummer: P28648

Autorisert foretak: Vedvik Taksering    Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 2 av 16

## 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 bygningsakkyndig?

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

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • støttetunneler • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • 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 vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 3 av 16

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

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

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

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

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

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

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 4 av 16

## Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang og disponerer uinnredet loft.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

**UTVENDIG**  
Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

**INNVEDIG**  
Det er parkett og laminat på gulv. Vegger og himlinger har malte flater.

**VÅTROM**  
Badet har servant, toalett og dusjkabinett. Det er strie på vegger og malte plater i tak. Det er vinylbelegg på gulv. Det er ikke sluk i gulvet, men dusjkabinettet er koblet direkte til avløp. Rommet har mekanisk avtrekk.

**KJØKKEN**  
Innredning med slette trefribrefter og benkeplate av heltre. Integriert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Synlige rør i leiligheten er av plast, men i kjeller er det også registrert en del eldre støpejerns rør. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Åpent el-anlegg med sikringskap i fellesgang. Hovedkurs har skrusikringer og ellers er det automatsikringer.

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Boligbygg med flere boenheter

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

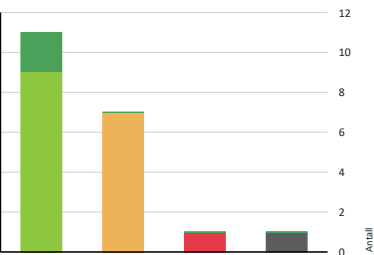
Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 5 av 16

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 6 av 16

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er organisert i et borettslag, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten. Fellesarealer og trapper ligger under borettslagets ansvar og er ikke vurdert.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

- 1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Thurmanns gate 5 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1009 - Bnr 228  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1920

#### Kommentar

Byggeår opplyst i tidligere salgsoppgave.

#### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1102 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Leiligheten disponerer uinnredet loft med adkomst fra fellesgang. Takkonstruksjonen er oppført i sperrer fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen skjevheter i konstruksjon som er naturlig utifra alder. Det er også påvits noen fuktskjolder, men det var tørt på befaringdagen (stammer trolig fra eldre tekking).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen behov for tiltak.

#### 1101 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### INNSENDIG

#### 1101 Overflater

Det er parkett og laminat på gulv. Vegger og himlinger har malte flater.

#### 1102 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt skjevheter på inntil 20mm i stuen, som vurderes å være normalt med tanke på bygningens alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1102 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 7 av 16

Thurmanns gate 5 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1009 - Bnr 228  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da eiendommen ligger i et område med moderat til lav aksomhetsgrad. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig men det anbefales måling for å få kartlagt radon nivå.

#### 1101 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe tilknyttet nyere peisovn i stuen. Pipen er rehabilitert i senere tid og det er fremlagt ferdigattest på dette.

#### 1101 Innvendige dører

Dør mot fellesgang er en nyere brann/lyddør med spesifikasjon B30/38db. Øvrige innerdører med slette overflater.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1101 Overflater vegger og himling

Det er strie på vegger og malte plater i tak.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1102 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke fall på gulvet, da rommet ikke har sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er registrert knirk i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1103 Sluk, membran og tettesjikt

Det er vinylbelegg på gulv. Det er ikke sluk i gulvet, men dusjkabinettet er koblet direkte til avløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ikke sluk og heller ikke tilfredsstillende tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres sluk og tilfredsstillende tettesjikt (membran) for at badet skal tilfredsstillle kravene som gjelder for våtrom. Dette medfører full renovering av badet.

Det skal nevnes at med dagens bruk av dusjkabinett vil ikke overflatene bli direkte utsatt for fukt, og således er risikoen for skader redusert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1102 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettstiserner. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist riss i toalett.

Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 8 av 16

Thurmanns gate 5 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1009 - Bnr 228  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i toalettets overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1101 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1101 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner (våtsone mot fellesarealer).

### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

##### 1101 Overflater og innredning

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av heltre. Integrrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

##### 1101 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1102 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1102 Avløpsrør

Synlige rør i leiligheten er av plast, men i kjeller er det også registrert en del eldre støpejerns rør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1101 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 9 av 16

Thurmanns gate 5 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1009 - Bnr 228  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapport

#### 1102 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg med sikringsskap i fellesgang. Hovedkurs har skrusikringer og ellers er det automatsikringer.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringen løses ut?

Nei

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

Nei

#### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Oppdragsnr.: 20315-2014

Befaringsdato: 11.11.2025

Side: 10 av 16



## Tilstandsrapport

el-kontroll?  
Nei

### 100 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

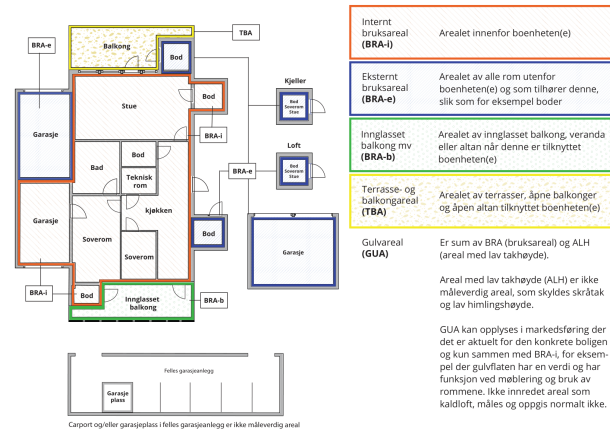
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### 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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	42			42	
Loft		26		26	
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

Det er felles vaskekjeller i bygget.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	42	0



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Jonas Ellefsen Sørensen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1009	228		0	515,8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Thurmanns gate 5 B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Tønsberg Boligselskap, Tønsberg Kommune

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Tønsberg Boligselskap B/L	970926771		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Barilindhaug Martin

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

11

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framlever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TGII:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For pålyktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overflateskik med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

### AREÅLBeregning 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 oppnås 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 brukareal (BRA-i), eksternt brukareal (BRA-e) og inglasset 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 atomkost 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 bygningsens forvaltning, drift eller likehold.

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

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

### PERSONVERN

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

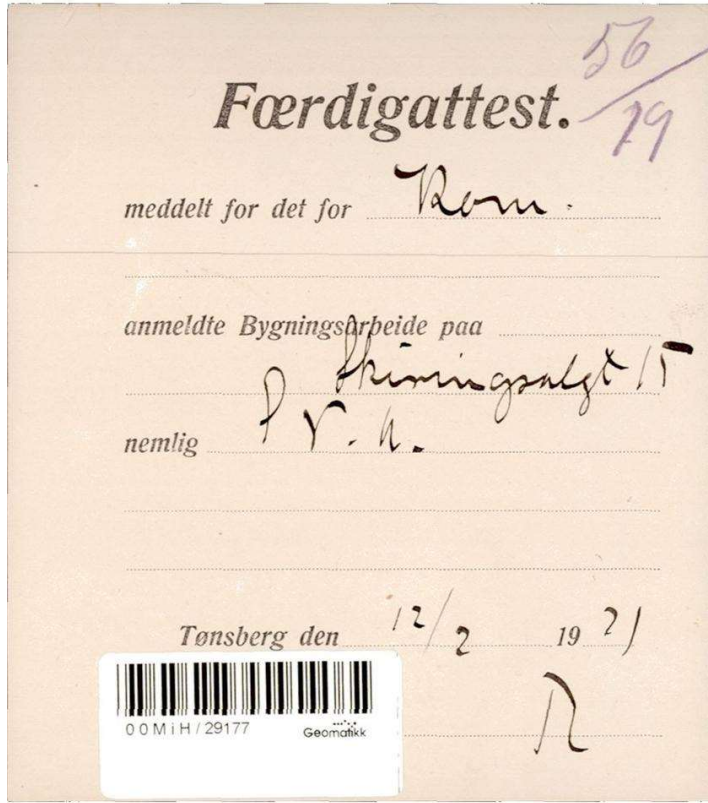
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

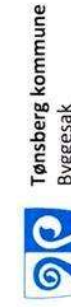
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvåling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/P28648>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon





Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler:  
Direkte telefon:

Vedrana Lozancic

JpID: 21/111799

**Vedtaksdato**    **Vedtaksnummer**  
28.07.2021    1061/21



0 5 1 F D / 271417  
1009/228/0/0 2021  
braArkiv Tønsberg

Vestfold Varme AS  
Nansetgata 102  
3269 LARVIK

#### Thurmanns gate 5 A og 5 B - 1009/228 - rehabilitering av pipe - ferdigattest

**Søker:** Vestfold Varme AS, Nansetgata 102, 3269 LARVIK  
**Tiltakshaver:** Borettslaget Tønsberg Boligselskap, v/OBOS Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

**Gårdsnr.**    **Bruksnr.**    **Festnr.**    **Seksjonsnr.**  
1009    228

**Bygningsnummer:** 162117009

**Bruksenhet:** 5A: H0101/H0201 og 5B:H0101/H0201

**Bygningstype:** Bolig

**Tiltakstype:** Piperehabilitering

**Arkivsaksnummer:** 21/4496

**Vedtaksnummer:** DPB 538/21    Ett-trinns tillatelse

DPB 1061/21    Ferdigattest

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTTEST FOR OVENNEVANTE TILTAK

<b>Sted</b> Tønsberg	<b>Dato</b> 28.07.2021	<b>Underskrift</b> Vedrana Lozancic
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

1



Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler:  
Direkte telefon:

Solbjørg Mathisen

JpID: 23/57961

**Vedtaksdato**    **Vedtaksnummer**  
12.05.2023    685/23

Erik Emil Frigstad Bratten  
Thurmanns gate 5B  
3117 TØNSBERG

#### Thurmanns gate 5 B - 1009/228 - bruksendring, deler av kjeller - ferdigattest

<b>Tiltakshaver</b>	Thurmanns gate 5B	3117	TØNSBERG
---------------------	-------------------	------	----------

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

**Gårdsnr.**    **Bruksnr.**    **Festnr.**    **Seksjonsnr.**  
1009    228

**Bygningsnummer:** 162117009-1

**Bruksenhet:** H0101

**Bygningstype:** Andre småhus m/3 boliger eller fler

**Tiltakstype:** Bruksendring, deler av kjeller

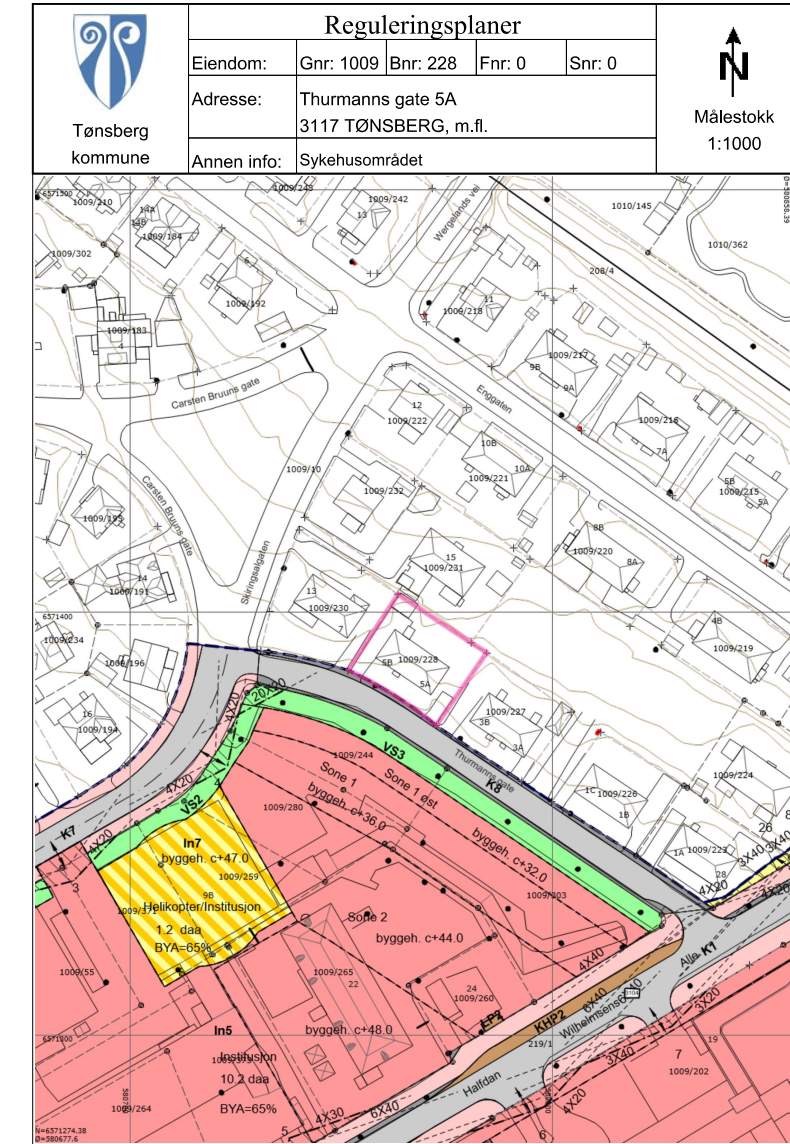
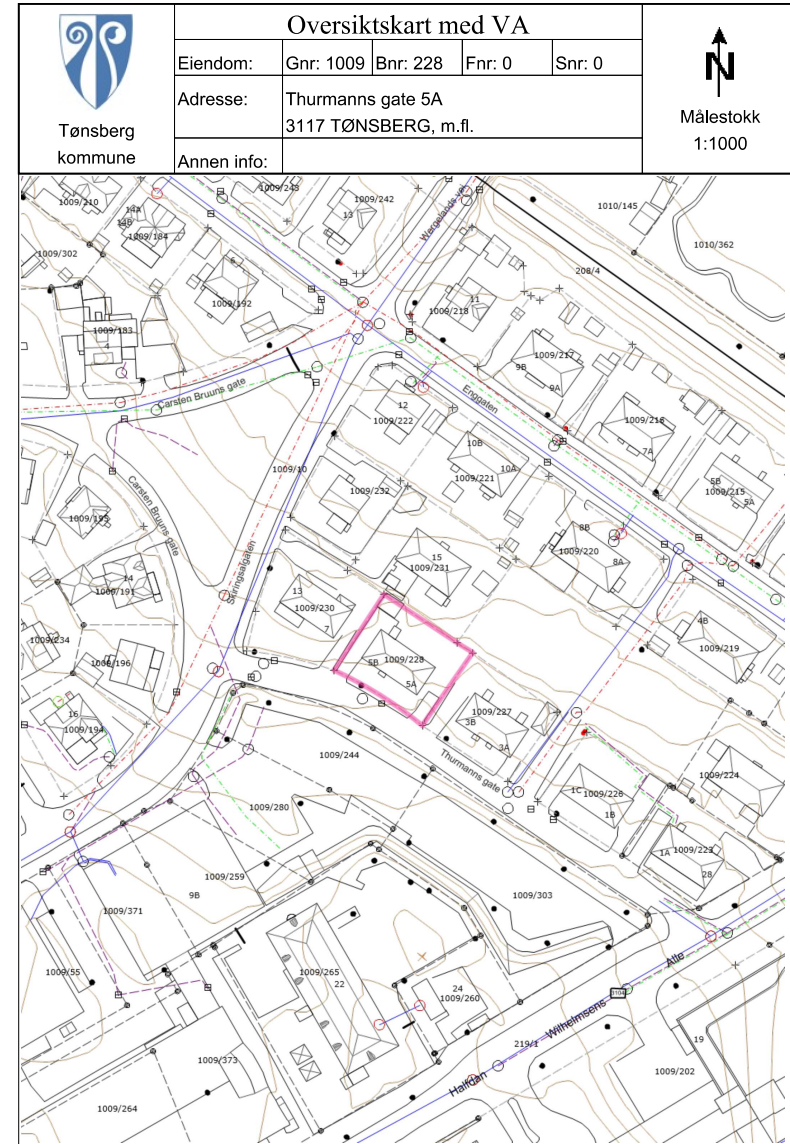
**Arkivsaksnummer:** 22/5438

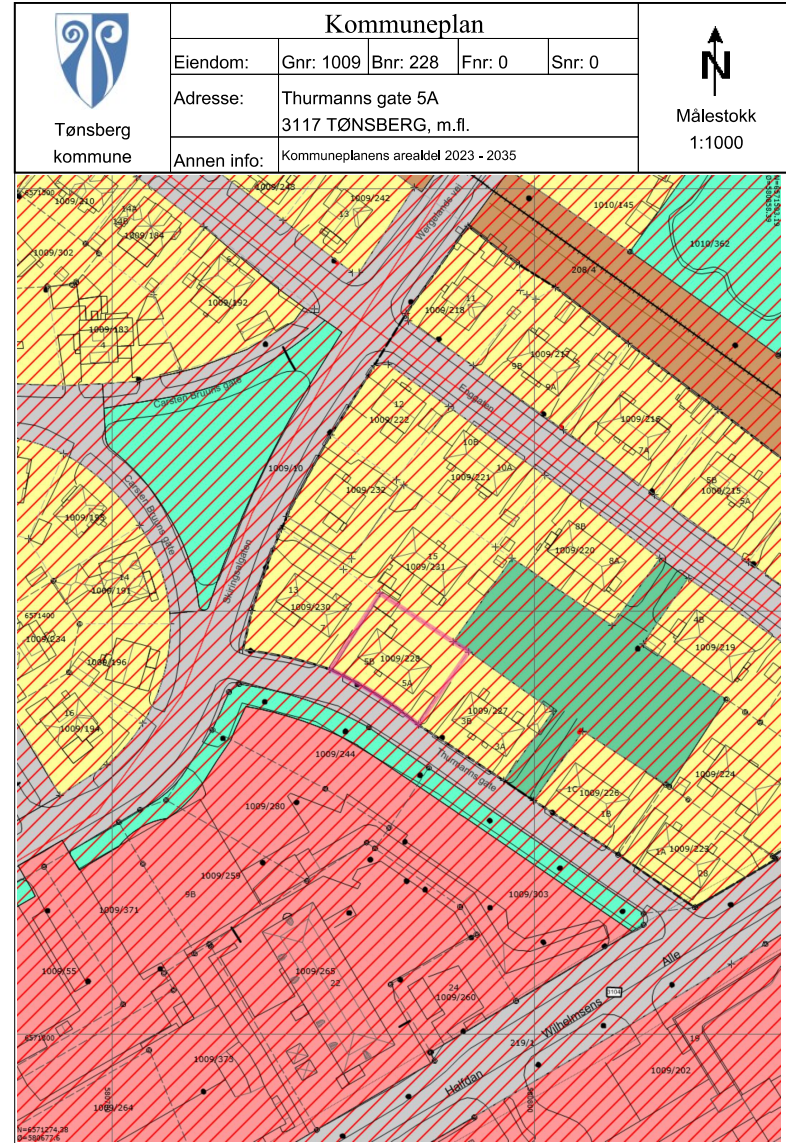
**Vedtaksnummer:** DPB 832/22    Tillatelse

DPB 685/23    Ferdigattest

<b>Sted</b> Tønsberg	<b>Dato</b> 12.05.2023	<b>Underskrift</b> Solbjørg Mathisen
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

1





07.11.2025 13:40:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Kabelkanal
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Midtlinjebane
	Midtlinjebane på bru		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunaltveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Jernbane - Bro mv. - Nåværende		Grense for arealformål		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Uteoppholdsareal - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende		Veg - Nåværende
	Bane - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Toppunkt		Høydekurve		

07.11.2025 13:40:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Bakke Sørvik & Partners AS  
v/Jeanette Sørvik  
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG  
E-post: js@partners.no

Deres ref.: 28251006 Vår ref.: 3491-1-11 Dato: 07.11.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Btl Tønsberg Boligselskap  
Organisasjonsnr: 970926771  
Andelseier: Sørensen, Jonas Ellefsen  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 11  
Adresse: Thurmanns Gate 5 B, 3117 TØNSBERG  
Andelsnummer: 11  
Gnr: 1009  
Bnr: 228  
Borettsinnskudd: Kr. 0,00,-

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilkrystet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF Skadeforsikring Nuf- politenummer 957939.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverføring, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifisert, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Utløsning av forkjøpsrett gjøres internt i borettslaget og utføres av styret, ikke OBOS. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for maling og utskifning av panel med råde. Dette vil bli finansiert med låneopptak.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208508032
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo:	7 851 172,00
Innfrielsesdato:	30.04.2045
Type rente:	Flytende rente
Termin 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: 4 033,80,-  
Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	4 033,80	4 195,15 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restansforeforspors@obos.no](mailto:restansforeforspors@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpart.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på Ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	33,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 403,-
Annen formue:	3 269,-
Gjeld:	93 906,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208508032
Restsaldo:	120 050,28
Kapitalkostnader:	820,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 050,29,-, 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.

Enkelt 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 framkomme 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 Kaja Bae pr. e-post: [kaja.boe@obos.no](mailto:kaja.boe@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før selget. 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:

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Jarle Krokeide, e-post: [tonsberg-boligselskap@styrerrommet.no](mailto:tonsberg-boligselskap@styrerrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om btl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no) mailto: [oe@obos.no](mailto:oe@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt

kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:** Eierskiftegebyr er kr 6.570.– inkl. mva. 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/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## VEDTEKTER FOR B/L TØNSBERG

### BOLIGSELSKAP AV 30.06.2020

Enter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Endret 20.04.2023

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Tønsberg Boligselskap. Lagets forretningskontor er i Tønsberg kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonal eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

### 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 53 andeler a kr. 100.-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

#### 2.1.1 Medlemmer av borettslaget uten andel

Det er kun registrerte medlemmer pr 31.12.2006 som kan være medlem av borettslaget. Det tas ikke opp nye medlemmer etter denne dato. Imidlertid kan andelseiere som selger sin andel fortsatte å være medlem. Disse må, i likhet med øvrige medlemmer av borettslaget uten andel, betale et fastsatt årlig gebyr. Medlemmer uten andel likestilles med andelseiere vedrørende forkjøpsrett i punkt 2.3.

### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.2.1 Borettslaget kan kreve enkel tilstandsrapport som må være under 2 år gammel ved eierskifte.

### 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne og medlemmer nevnt i punkt 2.1.1. forkjøpsrett.

Ved forkjøpsrett har den med lengst ansiennitet førsterett. Ansiennitet regnes fra innmelding av medlem eller kjøp av andel.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

### 1 Innledende bestemmelser

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den for-kjøpberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller innen 5 dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles om eierskifte, ved annonse i lokalpressen eller på annen måte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettha-veren har betalt 1sningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergar-ranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettha-veren betaler et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettsahver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

### 3 Bruk av andelen

#### 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

#### 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektinger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som brukes ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektinger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjet.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

### 4 Bruksrett og vedlikehold

#### 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

#### 4.2 Andelseiersens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, sikringsskap og elektriske ledninger fra inntakssikringer, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vannkraner, servanter, vannbeholdere, klosetter, istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger, innvendige dører med karmar, men ikke utskifting av ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier må selv stake opp tette rør til stakekum. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseieren plikter å holde hage og øvrig utemråde ryddig og presentabelt. Nye gjerder i Enggaten skal være hvitmalt. I Thurmanns gate og Skiringsalgaten skal det i hovedsak benyttes hekk. Hekk skal være på egen eiendom og ikke over 2,0 meter. Avvik fra forannevnte krav til gjerde og hekk er kun unntaksvis og må søkes styret. Dette for å bevare et helhetlig uttrykk og et godt fysisk utemiljø i Tønsberg Boligselskap

Ved utskifting av vinduer og terrassedører dekker borettslaget 50% av innkjøpspris for vindu/dør og 50% av arbeidet med innsetting. Innsettingen kan bare utføres av håndverker som Borettslaget har avtale med. Ved spesielle tilfeller kan det brukes håndverker som styret godkjenner For innvendig vedlikehold i fellesrom (gang, loft, kjeller) må andelseier dekke kostnadene. Det stilles spesielle krav ved utskifting av ytre dører og vinduer. Disse bestemmelser fraviker fra borettslagslovens normale paragrafer.

Av hensyn til gårdens antivariske verdi vil utvendige forandringer bli behandlet meget strengt. Det må søkes om oppsettning av utvendige antenner, etc.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslagets er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget om dette. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

#### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikt ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å fære nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ytterdører, tak, utvendige vegger, bærende konstruksjoner, pipr, gangvinduer, utskifting av vinduer mot refusjon iflg punkt 4.2. Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

#### 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsettning av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtekten og bo-rettslagloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggermelding kan sendes.

### 5 Felleskostnader

#### 5.1 Fordeling og inndrivning

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, forretningsfører, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordeling som tidligere er fastsatt. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et kontobeleg fastsatt av styret. Endring av a kontobeleg kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

#### 5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

### 6 Mislighold

#### 6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesenpr eller forringelse av eiendommen, eller slik at det er til uavørlig plage eller sjansense for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfylbyrdesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

### 7 Generalforsamling

#### 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 10% av det samlede medlemstall krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseier har flere andeler. Har andelen flere eiere har den likevel kun en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart usødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har tallet. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

#### 7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

#### 7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

#### 7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Dersom Tønsberg kommune har ytet finansiell bistand, kan innkalling til generalforsamling sendes kommunen. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingsretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

#### 7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseiere.

#### 7.8 Styremedlemmer

B/L Tønsberg boligselskap skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Leder velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Dersom det ikke lar seg gjøre å velge leder blant andelseierne, kan årsmøtet en en subsidiaær løsning rekruttere en profesjonell leder fra for eksempel OBOS. Hvis det rekrutteres en profesjonell leder, skal generalforsamlingen fastsette en godtgjørelse (vederlag). Det velges to styremedlemmer som tjenestegjør i to år. Ett av disse medlemmene velges til sekretær. Hvert år trer ett styremedlem ut. For styrets valgte medlemmer velges 2 varernann for 2 år. Hvert år trer ett varamedlem ut. Styre- og varamedlemmer må være andelseiere og de må være myndige. Til valgkomite velges to medlemmer for år. Hvert år trer ett medlem ut. De samme regler for valgbarhet for styremedlemmer gjelder også for valgkomiteen.

#### 7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret signerer for B/L Tønsberg Boligselskap ved Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om like annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel.

#### 7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseiers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 8 Diverse

### 8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

### 8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

### B/L Tønsberg Boligselskap

Tønsberg Boligselskap er et privat andelslag i sentrum av Tønsberg, beliggende i kvartalet mellom Halfdan Wilhelmsens Alle, Thurmanns gate, Skiringssalsgaten og på begge sider av Enggata. Boligselskapet utgjør et unikt trehusmiljø, og består av 20 hus i nyklassisistisk stil. Bygningene er tegnet av de anerkjente arkitektene Andreas Bjørcke og Georg Ellassen, og er oppført i perioden 1918 - 1922. Husene rommer 53 leiligheter med til sammen rundt 150 beboere.

For at Tønsberg Boligselskap skal framstå som et trivelig bomiljø, er det viktig at de mest synlige ute- og innearealene, som er vårt ansikt utad, holdes ryddig. Det skal så lite til før miljøet blir forspølet, men det skal heller ikke mye til for å gjøre det til et sted som er hyggelig for alle.

### HUSORDENSREGLER for B/L Tønsberg Boligselskap

#### Vedtatt på styremøte gjeldende fra 01.06.2010

## 1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og godt naboskap, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Man skal på generelt grunnlag vise hensyn til naboene, og hvis man er i tvil om man er til sjenanse er det bedre å spørre naboene en gang for mye enn en gang for lite.

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styreleder. Styret oppfordrer imidlertid alle beboere til å ha en god dialog med naboene sine. Det skal være siste utvei å måtte levere en skriftlig klage til styret.

Andelseiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av andelen etter [Borettslovens kap 5, II, § 5-9](#). Dersom andelseier/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av andelen etter bestemmelsene i [tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13](#).

## 2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

Overdragelse av leilighet fremgår av vedtektenes § 2 og skal gjennomføres i samarbeid med forretningsfører.

Utleie av leilighet er regulert i vedtektenes § 3.2 og det skal søkes om tillatelse.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

## 3. BRUK AV LEILIGHETEN/HAGEN

3.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i leiligheten mellom klokken 23.00 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.

3.2 Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Hyppigheten av dette må holdes innenfor rimelighetens grenser og i forståelse med berørte naboer. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

3.3 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 23.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10.00 og 20.00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og andre bevegelige helligdager. Dette gjelder også for innendørs arbeider når dette skaper støy for naboer.

3.4 Musikkøvelser er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00, og på søn- hellig- og høytidsdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

3.5 Andelseiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til leiligheten (besøkende/gjester) lager ubehag/ulempes for øvrige andelseiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

3.6 Bruk av utendørs grill/utepeis er ikke tillatt etter kl 23.00. Ta hensyn til vindretning og naboers åpne vinduer og dører, slik at røyken ikke blir til sjenanse. Det samme gjelder ved utendørs røyking. Ta hensyn til vindretning og åpne vinduer for at naboer ikke blir skadelidende.

3.7 Utendørs aktiviteter som kan være til sjenanse for nærliggende naboer er ikke tillatt etter kl. 23.00. Det oppfordres til å vise hensyn til dine naboer.

3.8 Vedlikehold av hagene tilhørende leiligheten/andelen er hver enkelt andelshaver/beboers ansvar. Plener må klippes regelmessig. Løv må rakes og settes i sekker til avhenting via Tønsberg kommunes henteordning hver vår og høst eller fjernes.

3.9 Sjøppel skal kildesorteres i papir, glass/metall, mat/bioavfall, plast og restavfall. Sørg for å holde det ryddig i søppelet hele tiden slik at det ikke blir liggende utover og flyte. Sjøppel kan lett tilrekke rotter, mus og fugler. Ved overtredelse som medfører skadedyrproblemer vil andelshaver kunne bli holdt økonomisk ansvarlig for nødvendige tiltak.

## 4. FASADEENDRINGER OG NYBYGG

4.1 All utvendig fasadeforbedringer/endringer skal godkjennes av boligselskapet. Ved innsetting av verandadører, vinduer, takvinduer, inngangsdør og takoverbygg over inngangsparti skal boligselskapets forretningsfører kontaktes.

4.2 Terrasser skal legges på bakkeplan. Da fasaden og uteplasser er boligselskaps ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

4.3 Garasjer, carporter og boder skal bygges etter arkitekttegninger som fås ved henvendelse til boligselskapets forretningsfører. Boder som er 6 m2 eller mindre er unntatt fra denne regel og kan godkjennes av styret.

4.4 Private antenner eller parabol er ikke tillatt på området.

## 5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

## 6. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av leiligheten/andelen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil borettslagets forretningsfører sørge for å iverksette tiltak for andelseier/beboers regning.

Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes gjentatte ganger, kan dette medføre utkastelse og tvangs salg av leiligheten/andelen.

Ved tvil om tolkningen av husordensreglene gjelder det til enhver tid sittende styrets tolkning.

## Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 970926771

Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Midtløkken selskapslokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:  
Matthias Melby fra OBOS er valgt.  
✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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 Matthias Melby foreslått. Som protokollvitne ble Kristine Moland foreslått.  
✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:  
Møteinnkallingen godkjennes  
✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.  
✓ Vedtatt.

## 7. Valg av revisor

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Borettslaget inngår avtale med BDO som ny revisor. BDO har en rammeavtale med OBOS som reduserer borettslaget kostnader til revisjon og forenkler årsoppgjørprosessen.

**Forslag til vedtak:**  
BDO valg som borettslagets nye revisor  
✓ Vedtatt.

## 8. Tak inngangspartier

Fremmet av: Tamara Cindric

Etablering tak ved inngangsdører

**Forslag til vedtak:**  
Samlete søknader og trinnsvis utbyggelse  
Vedtatt. Følgende forslag ble godkjent:  
Styret vil utrede denne saken. Det finnes allerede tegninger på tak inngangspartier som er utarbeidet av arkitekt, styret vil undersøke om disse tegningene er godkjent for oppføring i Borettslag. Kostnadene for oppføring av tak inngangspartier vil også undersøkes. Styret vil legge frem saken på en generalforsamling på et senere tidspunkt etter at forholdene i saken er undersøkt.

## 9. Takrenner

Fremmet av: Tamara Cindric

Rensing takrenner og tetting av hull, særlig på tak i nærheten av trær

**Forslag til vedtak:**  
Gjøres ifm. impregnering av tak  
✓ Vedtatt. Dette anses som løpende vedlikeholdsarbeid. Rensing av tak er allerede bestilt av styret for Thurmannsgate 5 A og B. Styret har bedt entreprenør om pris for å rense og reparere takrenner samtidig som taket renses.

## 10. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:  
Jarle Krokeide

Følgende stilte til valg:  
Jarle Krokeide

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
Jonas Molin

Følgende stilte til valg:  
Jonas Molin

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Linda Wiberg

Følgende stilte til valg:  
Linda Wiberg

### Valgkomiteemedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
Kathleen Ann Jacaba Hals

Følgende stilte til valg:  
Kathleen Ann Jacaba Hals

Moteleder og protokollfører Matthias Melby /s/  
Protokollvitne Kristine Morland /s/

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Det har i siste års styreperiode vært avholdt 11 ordinære styremøter og 1 budsjettmøte. Den første perioden har vi jobbet med kontroll av og utbedring av feil i elektrisk anlegg, feilplasserte brannstiger og dør- og vindusutskifting. I løpet av perioden har vi oppnådd større grad av økonomisk kontroll, og borettslaget er på vei til å opparbeide seg en reserve til uforutsette hendelser.

I perioden har styret;

- Inngått avtale om kontroll av elektriske anlegg med PEC Electro AS (10-11 andeler per år)

- Lukket avvik vedrørende feilplasserte stiger, lukket TG2 og TG3 avvik i elektriske anlegg

- Rottebekjempelse i Enggaten 3AB

- Takfornyeren har renset 2 av 3 tak

- Bestilt inn 11 vinduer og 1 dør fra Dør & Vindu AS

- Bademiljø har sjekket hovedledninger og hovedstoppekraner, samt beredere

- Jobbet med nye krav fra Regnskap & Data som er avvist

Hovedfokus i neste styreperiode vil være på utskifting av vinduer og dører. Malingsprosjekt 2 er planlagt for 2025 med entreprenør og økonomi. TTSS Byggservice har startet arbeidet på 4 hus for Malingsprosjekt 2 i 2025. Malingsprosjekt 2 består av Enggaten 10AB, Enggaten 12, Skiringsalgaten 15 og Halfdan Wilhelmsens Alle 30. Styret vil arbeide med å videreutvikle vedlikeholds-planen som viser utført arbeid og behov for nye tiltak på hvert bygg. Styret vil fortsette å ha fokus på balansen mellom å få gjennomført nødvendig vedlikehold uten at felleskostnadene øker for mye.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 225 762,-.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





## 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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

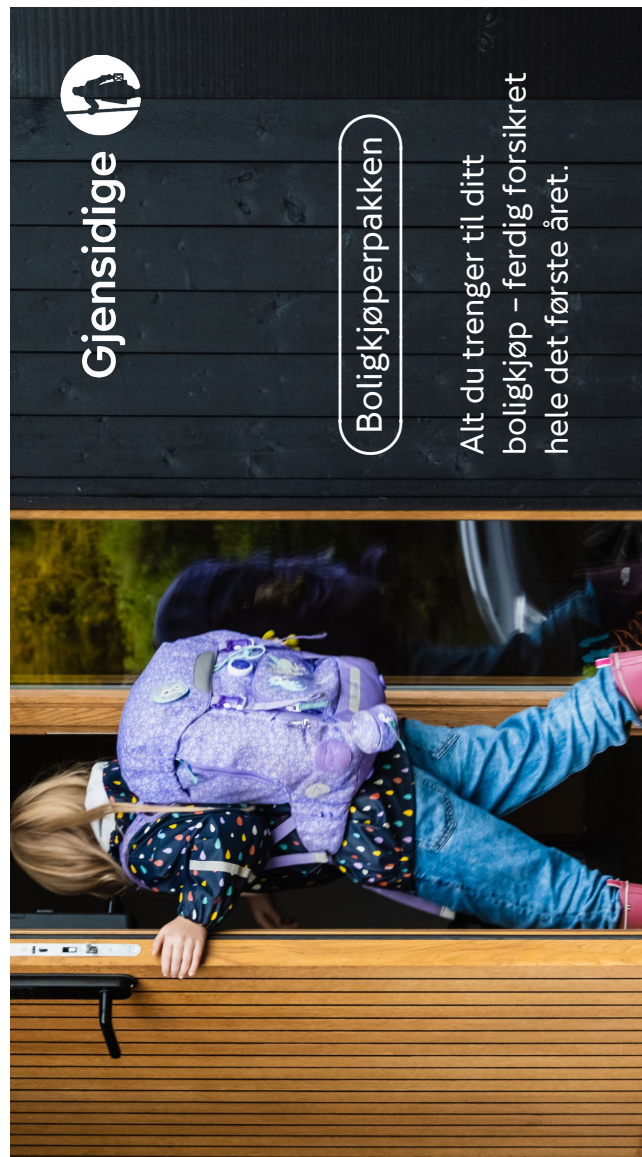
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

#### Hva må du passe på som kjøper?

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmeilig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

## Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: .....

PERSONNR: .....

NAVN 2: .....

PERSONNR: .....

ADR: .....

POSTNR/STED: .....

E-POST 1: .....

MOBIL 1: .....

E-POST 2: .....

MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: .....

UNDERSKRIFT: .....

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 18.11.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)